



**UNIVERSIDAD DE CHILE**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**DEPARTAMENTO DE DERECHO ECONÓMICO**

**“Análisis crítico del tratamiento tributario, en materia del  
Impuesto al Valor Agregado, de la operación de Leasing  
Financiero tras la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 y  
Ley N° 20.899”**

ESTEPHANIA AGUAYO ARAYA

Memoria para optar al grado de licenciada en ciencias jurídicas y sociales

PROFESOR GUÍA:  
EDUARDO MORALES ROBLES

SANTIAGO DE CHILE

2018



## TABLA DE CONTENIDOS

<b>INDICE DE TABLAS</b> .....	<b>Página 5</b>
<b>ABREVIATURAS</b> .....	<b>Página 7</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>Página 9</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>Página 11</b>
<b>CAPITULO I:</b>	
<b>“ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN DE LEASING”</b> .....	<b>Página 15</b>
<i>I.1. Orígenes y evolución histórica de la Operación de Leasing</i> .....	<b>Página 16</b>
<i>I.2. Concepto de Leasing</i> .....	<b>Página 20</b>
<i>I.3. Naturaleza jurídica de la Operación de Leasing</i> .....	<b>Página 27</b>
I.3.1. Teoría del contrato de arrendamiento .....	<b>Página 28</b>
I.3.2. Teoría del mandato .....	<b>Página 31</b>
I.3.3. Teoría del contrato de compraventa .....	<b>Página 32</b>
I.3.4. Teoría del mutuo de dinero .....	<b>Página 34</b>
I.3.5. Naturaleza “sui generis” de la operación de leasing .....	<b>Página 36</b>
<i>I.4. Clasificación de las Operaciones de Leasing</i> .....	<b>Página 38</b>
I.4.1. Leasing Operativo y Financiero .....	<b>Página 38</b>
I.4.2. Leasing Directo e Indirecto .....	<b>Página 40</b>

I.4.3. Leasing Mobiliario e Inmobiliario .....	<b>Página 41</b>
I.4.4. Leasing Nacional e Internacional .....	<b>Página 42</b>
I.4.5. Subcategorías especiales de Leasing .....	<b>Página 42</b>
I.5. <i>Efectos Jurídicos de la Operación de Leasing</i> .....	<b>Página 44</b>
I.5.1. Efectos Jurídicos de la Operación de Leasing para la empresa de Leasing	<b>Página 44</b>
I.5.2. Efectos Jurídicos de la Operación de Leasing para el usuario .....	<b>Página 45</b>
I.6. <i>Contabilización del Leasing</i> .....	<b>Página 46</b>
I.6.1. Tratamiento del Leasing Financiero bajo IFRS (NIIF) .....	<b>Página 50</b>
 <b>CAPITULO II:</b>	
<b>“TRATAMIENTO TRIBUTARIO, EN MATERIA DE IVA, DE LA OPERACIÓN DE LEASING PREVIO A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899” .....</b>	
	<b>Página 53</b>
II.1. <i>Tratamiento Tributario del Leasing sobre Bienes Muebles</i> .....	<b>Página 54</b>
II.1.1. Tratamiento Tributario del Contrato de Leasing sobre Bienes Muebles	<b>Página 54</b>
II.1.2. Tratamiento Tributario del Contrato de Compraventa en la Operación de Leasing sobre Bienes Muebles .....	<b>Página 56</b>
II.2. <i>Tratamiento Tributario del Leasing sobre Bienes Inmuebles</i> .....	<b>Página 61</b>
II.2.1. Tratamiento Tributario del Contrato de Leasing sobre Bienes Inmuebles	<b>Página 62</b>
II.2.2. Tratamiento Tributario del Contrato de Compraventa en la Operación de Leasing sobre Bienes Inmuebles .....	<b>Página 69</b>

II.3. <i>Consideraciones Generales respecto de la Operación de Leasing previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899</i> .....	<b>Página 70</b>
<b>CAPITULO III:</b>	
<b>“TRATAMIENTO TRIBUTARIO, EN MATERIA DE IVA, DE LA OPERACIÓN DE LEASING TRAS LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899”</b> .....	<b>Página 73</b>
III.1 <i>Historia Fidedigna de la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899</i> .....	<b>Página 75</b>
III.2 <i>Tratamiento Tributario del Leasing Financiero sobre Bienes Inmuebles tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899.</i>	<b>Página 90</b>
III.3 <i>Análisis comparativo del Tratamiento Tributario del Contrato de Leasing sobre bienes corporales muebles e inmuebles tras la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899</i>	<b>Página 97</b>
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>Página 109</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>Página 115</b>



## ÍNDICE DE TABLAS

<b>I. TABLA I:</b>	
<i>Cuadro comparativo del tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles previo a la Reforma Tributaria .....</i>	<b>Página 71</b>
<b>II. TABLA II:</b>	
<i>Ejemplo determinación base imponible del IVA del leasing financiero sobre bienes inmuebles post Reforma Tributaria .....</i>	<b>Página 95</b>
<b>III. TABLA III:</b>	
<i>Cuadro comparativo normas tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes inmuebles pre y post Reforma Tributaria .....</i>	<b>Página 96</b>
<b>IV. TABLA IV:</b>	
<i>Cuadro comparativo tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes inmuebles pre y post Reforma Tributaria .....</i>	<b>Página 96</b>
<b>V. TABLA V:</b>	
<i>Cuadro comparativo normas tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles post Reforma Tributaria .....</i>	<b>Página 98</b>
<b>VI. TABLA VI:</b>	
<i>Cuadro comparativo del tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles post Reforma Tributaria .....</i>	<b>Página 98</b>
<b>VII. TABLA VII:</b>	
<i>Tabla de desarrollo práctico del leasing financiero sobre bienes muebles .....</i>	<b>Página 101</b>
<b>VIII. TABLA VIII:</b>	
<i>Cuadro resumen del desarrollo práctico del leasing financiero sobre bienes muebles .....</i>	<b>Página 102</b>
<b>IX. TABLA IX:</b>	
<i>Tabla de desarrollo práctico del leasing financiero sobre bienes inmuebles .....</i>	<b>Página 103</b>
<b>X. TABLA X:</b>	
<i>Cuadro resumen del desarrollo práctico del leasing financiero sobre bienes muebles .....</i>	<b>Página 104</b>



## ABREVIATURAS

<b>CORFO</b>	: Corporación de Fomento
<b>IFRS</b>	: International Financial Reporting Standards
<b>IVA</b>	: Impuesto al Valor Agregado
<b>Ley de IVA</b>	: D.L. N° 825 de 1974 que contiene la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios
<b>LIR</b>	: D.L. N° 824 de 1974 que aprueba la Ley sobre Impuesto a la Renta
<b>Proyecto de Simplificación</b>	: Ley N° 20.899 que Simplifica el Sistema de Tributación a la Renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias
<b>Reglamento</b>	: D.S. N° 55 de 1977 que Aprueba Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios
<b>SBIF</b>	: Superintendencia de Bancos o Instituciones Financieras
<b>SII</b>	: Servicio de Impuestos Internos



## ABSTRACT

En la actualidad, la importancia económica de las operaciones de leasing es innegable, habiéndose transformado en una importante herramienta financiera. No obstante lo anterior, pese al incipiente desarrollo que este tipo de operaciones ha tenido en nuestro país, en materia legislativa, el avance en la regulación de estos contratos no ha ido a la par de su evolución económica, situación que en la práctica ha devenido en que su “regulación” se encuentre mayoritariamente contenida en pronunciamientos administrativos de organismos públicos.

Desde esta perspectiva, y en lo que respecta al tratamiento tributario del contrato de leasing, en materia del IVA, cabe señalar que hasta el 31 de diciembre de 2015 dichas operaciones carecían de una normativa propia, de manera tal, que fue el SII quien mediante diversa jurisprudencia administrativa determinó el tratamiento tributario de tales operaciones.

En este sentido, hasta la fecha antes indicada, los contratos de leasing financiero (sobre bienes muebles e inmuebles) eran equiparados para efectos del IVA a un mero arrendamiento, haciéndoles aplicables los efectos tributarios de tales operaciones. Así, hasta el 31 de diciembre de 2015, no existía en materia del IVA un reconocimiento al carácter financiero de la operación.

No obstante, con fecha 01 de enero de 2016, comenzaron a regir una serie de modificaciones legales efectuadas a la Ley de IVA, incorporadas por la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899, consecuencia de las cuales se modificó substancialmente el tratamiento tributario del contrato de leasing sobre bienes corporales inmuebles, reconociéndose el carácter financiero de la operación. Respecto del leasing financiero sobre bienes muebles, las modificaciones legales en comento no hicieron alteración alguna en relación a su situación frente al IVA, manteniéndose el tratamiento históricamente otorgado por el SII.

Conforme lo anterior, la presente Tesis tiene por objeto efectuar un análisis crítico de la nueva normativa, con especial énfasis en la falta de armonía que, fruto de las referidas modificaciones, se produce en relación con el tratamiento tributario en materia del IVA de la operación de leasing financiero. Y es que hoy en día, tras la entrada en vigencia de la nueva norma, tenemos un sistema bajo el cual un mismo tipo de contrato recibe frente a un mismo impuesto un tratamiento diverso dependiendo del bien sobre el que recae, situación que en la práctica genera grandes efectos a nivel impositivo, dejando al leasing mobiliario en una importante desventaja frente a otras fuentes de financiamiento.



## INTRODUCCIÓN

En un mundo cada vez más globalizado, dominado por la economía de mercado y la libre competencia, las empresas se ven constantemente obligadas a buscar nuevas formas de financiamiento que les permitan participar de los mercados en mayor igualdad de condiciones.

Bajo este contexto, a mediados de la década de los cincuenta del siglo pasado, surge en los Estados Unidos de América una nueva forma de financiación denominada Leasing Financiero.

Esta nueva herramienta, que se perfiló como una alternativa a las fuentes crediticias tradicionales, se propagó con gran rapidez en los Estados Unidos de América y Europa, lugares donde se constituyen las primeras grandes entidades dedicadas a este tipo de operaciones, dando así origen a la institucionalización del leasing financiero.

En Chile, esta institución se comienza a desarrollar recién a mediados de la década de los setenta, época en la que se constituye la primera entidad dedicada a este tipo de operaciones es nuestro país (Leasing Andino).

En la actualidad, la importancia económica del leasing es indiscutible, habiéndose transformado en una herramienta alternativa de financiamiento que destaca del resto de las fuentes crediticias tradicionales por su gran aplicación práctica y flexibilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, pese al incipiente desarrollo que este tipo de operaciones ha tenido en nuestro país, en el ámbito del derecho esta institución no ha estado exenta de polémicas, generando grandes controversias a nivel doctrinario y jurisprudencial.

Lo anterior, tiene como principal fundamento que se trata de una figura atípica, que en nuestro país (a diferencia de lo que sucede en otros Estados) carece de una regulación legislativa propia, situación que ha significado no se disponga de una regulación sistemática que permita regular este tipo de operaciones.

En la práctica, lo antedicho ha devenido en que la “regulación” de estos contratos se encuentre mayoritariamente contenida en pronunciamientos administrativos de organismos públicos.

Desde esta perspectiva, en lo que respecta al tratamiento tributario de estos contratos, particularmente en materia del IVA, cabe señalar que, hasta el 31 de diciembre de 2015, las operaciones de leasing no

se encontraban expresamente reguladas en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios – en lo sucesivo Ley del IVA -. De esta manera, no existiendo un marco jurídico específico que normase este tipo de operaciones, la “regulación” de estos contratos fue realizada principalmente mediante pronunciamientos administrativos del SII, correspondiendo la mayoría de ellos a oficios emitidos por la entidad administrativa en respuesta a consultas planteadas por contribuyentes.

En los referidos pronunciamientos, el SII equiparó la operación de leasing a un contrato de arrendamiento puro y simple, tanto para los bienes corporales muebles como inmuebles, asimilándolo en sus efectos tributarios a este tipo de operaciones. Conforme lo anterior, hasta el 31 de diciembre de 2015, en materia del IVA, no existía en nuestro país un reconocimiento al carácter financiero de la operación.

No obstante lo anterior, con fecha 01 de enero de 2016, comenzaron a regir una serie de modificaciones legales efectuadas a la Ley de IVA, incorporadas por la N° Ley 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación. Dentro de las modificaciones legales incorporadas, se encuentran una serie de reformas relativas al tratamiento tributario que regía diversas operaciones sobre bienes corporales inmuebles, debiendo entenderse comprendidas dentro de estas los contratos de leasing.

Desde esta perspectiva, a contar del 01 de enero de 2016, se incorporó a la Ley de IVA una nueva regulación para los contratos de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles, normativa que no sólo modificó el anterior tratamiento otorgado por el SII mediante su jurisprudencia administrativa, sino que además reconoció el carácter financiero de la operación.

Se hace presente que las modificaciones legales antes señaladas no hicieron alteración alguna respecto al tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes corporales muebles, manteniéndose en consecuencia el tratamiento históricamente otorgado por el SII mediante su jurisprudencia administrativa.

De esta manera, conforme lo expuesto en los párrafos precedentes, la presente Tesis tiene por objeto abordar desde una perspectiva crítica las modificaciones legales efectuadas por el Legislador, mediante la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, al tratamiento tributario en materia del IVA de los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles, con especial énfasis en la falta de armonía que, fruto de las referidas modificaciones, se produce en el tratamiento tributario de la operación.

Y es que en la actualidad, tras la entrada en vigencia de la nueva normativa, tenemos un sistema bajo el cual un mismo tipo de operación o contrato recibe, frente a un mismo impuesto, un tratamiento diverso

dependiendo del bien sobre el cual recae, aun cuando, desde un punto de vista económico, en ambos casos se trata de bienes de capital productivo destinados a formar parte del activo fijo del contribuyente.

Desde esta perspectiva, como se verá durante el desarrollo del presente trabajo, el reconocimiento del carácter financiero de la operación de leasing para el caso de los bienes corporales inmuebles genera importantes efectos impositivos en materia del IVA.

Conforme lo anterior, la presente Tesis tiene por objeto efectuar un análisis de las modificaciones legales incorporadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, identificando las inconsistencias derivadas de la actual normativa.

Para estos efectos, en una primera parte del trabajo, se realizará una breve mención sobre los aspectos generales del leasing, esto es, concepto, naturaleza jurídica, clasificación, efectos jurídicos, entre otros, de manera tal de otorgar un marco jurídico general de la operación.

Posteriormente, en una segunda parte, se analizará el tratamiento tributario en materia del IVA de la operación de leasing previo a la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación. En este sentido, el estudio se centrará tanto en la operación de leasing financiero sobre bienes corporales muebles, bajo el entendido que el tratamiento tributario otorgado por el SII con anterioridad a la Reforma se mantuvo en iguales términos tras la entrada en vigencia de la nueva normativa, como desde la perspectiva del leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles, entendiéndose que el tratamiento tributario de estos últimos contratos fue el que se vio alterado con motivo de las reformas legales efectuadas en los años 2014 y 2016.

Finalmente, en el tercer capítulo, se realizará un análisis crítico de la nueva normativa, identificando los problemas derivados de la nueva regulación y como su evolución, desde el punto de vista legislativo, evidencia una clara arbitrariedad por parte del Legislador.

Al efecto, en esta última parte, se analizarán tanto las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria como aquellas incorporadas por el Proyecto de Simplificación, poniendo especial atención en los objetivos tenidos a la vista por el Legislador al momento de su promulgación.

De igual manera, se abordará también el tratamiento tributario diferenciado otorgado tras la Reforma Tributaria al leasing financiero sobre bienes corporales muebles e inmuebles, para lo cual se realizará un análisis no sólo de la normativa que regula el hecho imponible, sino también de las normas relativas a la

determinación de la base imponible del impuesto y su relación con las nuevas exenciones incorporadas al Artículo 12° de la Ley de IVA.

## **CAPÍTULO I:**

### **“ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN DE LEASING”**

La operación de leasing financiero -como la conocemos hoy en día- nació la vida del Derecho en los Estados Unidos de América a mediados de la década de los cincuenta como una alternativa a las fuentes crediticias tradicionales, destacándose del resto de las fuentes de financiamiento por su gran aplicación práctica y flexibilidad.

En la actualidad, luego de transcurridas más de seis décadas desde su nacimiento, la relevancia económica adquirida por las operaciones de leasing a nivel mundial es innegable: representan un mecanismo que facilita a las empresas financiar la adquisición de bienes de capital productivo, mejorando la tecnología de producción al permitir el reemplazo de los equipos antes que estos se tornen ineficientes o poco rentables (disminuyendo así el riesgo de obsolescencia) y permitiendo a las empresas participar de los mercados de competencia en mayor igualdad de condiciones.

Así, en la realidad de económica de nuestros días el contrato de leasing se ha perfilado como una nueva y rica modalidad en las relaciones entre el ahorro y la producción, se trata de una nueva fórmula alternativa de financiamiento, más flexible y rápida, que no requiere de una inversión inicial por parte del usuario. En la práctica, lo anterior se traduce en la ampliación del capital de trabajo de las empresas, al otorgar la posibilidad de sustituir la utilización de recursos propios en la adquisición de nuevas maquinarias.

No obstante lo anterior, pese al desarrollo que este tipo de operaciones ha tenido durante las últimas décadas en nuestro país -habiéndose transformado en una importante herramienta financiera-, a diferencia de lo que sucede en otros países, como en los Estados Unidos de América y algunos Estados de Europa, en Chile este tipo de contrato carece de una regulación legislativa especial, situación que ha significado no se disponga de una regulación sistemática que permita normar este tipo de operaciones.

En la práctica, lo antedicho ha devenido en que la “regulación” de estos contratos se encuentre mayoritariamente contenida en pronunciamientos administrativos de organismos públicos, tales como, la SBIF, la CORFO y el SII.

Conforme lo expuesto en los párrafos precedentes -y con el objeto de introducimos en el mundo del leasing- el presente Capítulo tiene por objeto otorgar un marco general respecto de este tipo de

operaciones, señalando los principales aspectos y características a tener en consideración al momento de su análisis.

Para estos efectos, en una primera parte, se realizará una breve mención sobre los orígenes y evolución histórica del leasing, luego de lo cual, se continuará con un análisis sobre el concepto dentro de nuestra legislación, siguiendo con una breve reseña sobre su naturaleza jurídica y clasificación. Posteriormente, se realizará una mención de las principales características y obligaciones emanadas de este tipo de contratos, para finalmente proceder con una enunciación de las principales normas relativas a su contabilización.

### **I. 1. ORÍGENES Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA OPERACIÓN DE LEASING**

La institución jurídica del leasing se remonta a épocas antiguas con antecedentes que datan desde la civilización Mesopotámica. Las primeras nociones de este tipo de operaciones provienen de la Antigüedad -desde hace ya 5.000 años- teniendo sus orígenes en las culturas del Oriente Medio.<sup>1</sup>

No obstante lo anterior, no es sino durante el transcurso del siglo XX que esta institución se perfila con mayor claridad, así *“La expresión inglesa leasing, proveniente del verbo to lease, que en su traducción literal significa alquilar o arrendar. Fue utilizada por primera vez por el empresario norteamericano D.P. Boothe Jr. en el año 1952, con el objeto de describir un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con el suministro al ejército de Estados Unidos sin tener que recurrir al crédito comercial bancario, logrando así financiar la adquisición de maquinaria.*

*La operación de leasing tuvo una rápida acogida por los bancos norteamericanos y fue considerada por los empresarios como un excelente medio para utilizar los modernos bienes de capital, disociando la vida económica del bien de su vida física.”*<sup>2</sup>

Posteriormente, alrededor de la década de los sesenta, este tipo de operaciones se expandió hacia Europa, insertándose primeramente en Francia y Gran Bretaña, ambos países donde se constituyeron las primeras grandes compañías europeas especializadas en Leasing, en sus inicios afiliadas a empresas norteamericanas.

---

<sup>1</sup> Ortúzar Solar, A. (1990). *El contrato de leasing* (1a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile, p. 9.

<sup>2</sup> Sandoval López, R. (2014). *Contratos mercantiles* (2a. ed.), Tomo II. Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile, p. 395 - 396.

Fue tal la acogida que esta institución tuvo en los países europeos, principalmente en Francia, que en 1967 este último país dictó la Ordenanza N° 67-837, mediante la cual reguló esta nueva institución proveniente del common law.<sup>3</sup>

En nuestro país, la primera entidad dedicada a este tipo de operaciones se constituyó en el año 1977 a partir de una iniciativa conjunta entre el Banco de Chile y la empresa española “Leasing Bancaya S.A.”, filial del Banco de Vizcaya, quienes formaron la empresa chilena “Leasing Andino S.A.”.

La creación de esta entidad fue coincidente con un nuevo tipo de política económica que se comenzaba a desarrollar en nuestro país, con una mayor apertura a las importaciones y un estímulo al consumo masivo de productos manufacturados.<sup>4</sup> Con los años, la actividad de leasing se fue generalizando constituyéndose diversas empresas dedicadas a este rubro, la mayoría de ellas al amparo de instituciones bancarias.

La experiencia ha demostrado que el leasing constituye un canal eficiente para el ahorro interno, agilizando el procedimiento de financiamiento a mediano y largo plazo, optimizando el uso de los recursos.

En este sentido, de modo genérico, es posible señalar que los principales factores que impulsaron el rápido desarrollo de este tipo de operaciones en nuestro país fueron:<sup>5</sup>

*1º. Constituye una fuente de financiamiento*

En un mundo cada vez más endeudado, las empresas valoran la diversificación de sus fuentes de financiamiento a fin de obtener una administración financiera más moderna y eficiente.

Las operaciones de leasing permiten obtener el 100% del financiamiento en la adquisición de bienes de capital productivo: se obtiene el uso y goce de un bien sin necesidad de efectuar un desembolso de dinero excesivo más que aquel correspondiente a las cuotas pactadas por el periodo de uso (en la práctica si se tratase de la adquisición de un bien por intermedio de un préstamo de dinero sería bastante dudoso, por no decir casi improbable, que una entidad bancaria o financiera otorgase el 100% de financiamiento).

*2º. Maximización de la conservación del capital de trabajo*

---

<sup>3</sup> Sandoval López, R. (2003). *Contratos Mercantiles*. Tomo II. Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile, p. 346.

<sup>4</sup> Molina Cáceres, Francisco Javier (1985). *El contrato de leasing financiero inmobiliario*. Santiago, Memoria para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Facultad de Derecho, Universidad de Chile. p. 28.

<sup>5</sup> Ortúzar Solar, A. (1990). *Óp. Cit.* p. 15 -18.

Considerando que la adquisición de bienes y equipos por la vía de leasing requiere de menos gastos que cualquiera otra forma de financiamiento (las rentas de arrendamiento son distribuidas normalmente en el largo plazo), este tipo de operaciones permite que el capital de trabajo de las empresas quede disponible para ser utilizado en forma más eficiente en el desarrollo de su giro.

3°. *Oportunidad de renovación tecnológica*

El leasing resuelve el problema de la obsolescencia tecnológica: por medio de este tipo de operaciones es relativamente fácil y económico reemplazar los equipos antes que éstos se tornen obsoletos, ineficientes o poco rentables.

4°. *Aumento de la capacidad de endeudamiento*

El sistema de leasing permite aumentar la capacidad de endeudamiento de las empresas: al conservar las líneas de crédito se obtiene un financiamiento adicional vía leasing.

5°. *Mantención de la propiedad de la empresa*

Por regla general, si una empresa requiere de nuevos recursos para el financiamiento de proyectos, lo más común es que si no obtiene el financiamiento por intermedio de instituciones bancarias o financieras, obtenga los recursos por medio de aumentos de capital o emisión de nuevas acciones de pago, lo que en la práctica se traduce en una diversificación de la propiedad de la empresa.

Las operaciones de leasing facilitan la obtención de nuevos recursos sin necesidad de diversificar la propiedad, otorgando el financiamiento necesario para el desarrollo de nuevos proyectos.

6°. *Flexibilidad y rapidez*

El leasing ofrece flexibilidad y celeridad al adaptarse a las necesidades concretas de cada caso: el financiamiento se adecua al tipo concreto de bienes y la vida útil de estos, al mismo tiempo que las formalidades financieras y de análisis de riesgo son mucho menores y permiten resoluciones en plazos breves.

No obstante lo anterior, pese a la importancia económica adquirida por las operaciones de leasing en nuestro país, en el ámbito legal no existe en Chile una reglamentación sistemática de la actividad, sino que -tal como se indicó al inicio del presente Capítulo- la “regulación” de este tipo de operaciones ha sido

efectuado principalmente por intermedio de pronunciamientos administrativos de organismos públicos, correspondiendo la mayoría de ellos a pronunciamientos de la SBIF, la CORFO y el SII.

De igual modo, en nuestro país no existen disposiciones legales que se refieran al leasing como tal (en ciertos casos las leyes lo mencionan bajo el concepto descriptivo de “arrendamiento con opción de compra”, esta es la situación, por ejemplo, de la LIR y la Ley de IVA).<sup>6</sup> En este sentido, la principal reglamentación de estas operaciones se encuentra mayoritariamente contenida en pronunciamientos de la SBIF, entidad que con el objeto de normar el desarrollo de estas actividades por parte de empresas dependientes de instituciones bancarias ha dictado una serie de Circulares relativas al tema.

Al efecto, de manera muy breve, es posible señalar que desde sus comienzos en nuestro país la reglamentación de las operaciones de leasing ha estado contenida principalmente en los siguientes pronunciamientos:

- Ley N° 18.576 del 27 de noviembre de 1986, que modificó la Ley General de Bancos en su Artículo 83° N° 11 Bis, autorizando a las entidades bancarias a constituir filiales con el objeto de desarrollar actividades de leasing, siempre que estas estuviesen destinadas a complementar su giro.
- Circular N° 2.257 del 22 de mayo de 1987, emitida por la SBIF, que tuvo por objeto complementar la Ley N° 18.576, estableciendo diversas reglas respecto a la formación, operación y fiscalización de las sociedades de leasing dependientes de entidades bancarias.
- Circular N° 2.393 del 07 de octubre de 1987, también de la SBIF, que tuvo por objeto complementar la Circular N° 2.257 de 1987, delimitando las actividades que las empresas de leasing filiales de entidades bancarias podían desarrollar.

---

<sup>6</sup> Se hace presente que autores como Guillermo Vásquez Méndez, en su libro “Letra de Cambio, Leasing y Otros Documentos”, han considerado nuestro país como una excepción al resto de Latinoamérica al haber regulado las operaciones de leasing por intermedio de la Ley N° 19.281 del 15 de diciembre de 1993 que “Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa”.

No compartimos esta opinión, por cuanto el objeto de dicha norma no ha sido reglar las operaciones de leasing propiamente tal, por el contrario, la finalidad de dicho cuerpo legal fue contar con una normativa que ayudase a mejorar el déficit habitacional existente en nuestro país a la época de promulgación de la Ley, para lo cual se consideró necesario aumentar la concurrencia de inversiones privadas en viviendas de sectores de ingresos bajos y medios.

La normativa contenida en las Circulares antes señaladas fue posteriormente sistematizada mediante la dictación de la Ley N° 18.707 del 19 de mayo de 1988 que Introduce Modificaciones a la Legislación Bancaria.

En la actualidad, la actividad de leasing (asumida por sociedades filiales de bancos) se encuentra regulada en la Circular N° 2.392 del 09 de septiembre de 1988 de la SBIF, complementada por las Circulares N° 3 y N° 6 del 02 de noviembre de 1988 y 04 de julio de 1989 respectivamente, también de la SBIF.<sup>7</sup>

## **I. 2. CONCEPTO DE LEASING EN CHILE**

El leasing, como operación compleja que es, plantea una serie de dificultades al momento de su conceptualización: es un negocio atípico, compuesto por una serie de contratos independientes entre sí, pero tendientes a un mismo fin.

En este sentido, la tarea de definir el concepto, si bien bastante difícil, se facilita enormemente si la conceptualización es realizada por medio de una descripción práctica de la operación. Al respecto, teniendo presente lo dispuesto por Guillermo Vásquez Méndez en su libro *“Tratado sobre letra de cambio, leasing y otros documentos de créditos nacionales e internacionales”*, es posible señalar *“El contrato de leasing, supone un empresario necesitado de bienes de capital, sean estos muebles como maquinarias y equipos o inmuebles y que, en el primer caso, se pone en contacto con un proveedor para determinar dichos bienes y las condiciones para satisfacer las necesidades de la empresa. Así, identificadas las necesidades y la consecuente solución procede la sociedad especializada, que en el desarrollo del contrato y contra la promesa de que el bien será tomado en arrendamiento, a adquirirlo por el proveedor y entregárselo en arrendamiento al empresario por un periodo de tiempo más o menos largo, vinculado al plazo de amortización o de venderlo en el valor residual.”*<sup>8</sup>

Como podemos apreciar de lo expuesto en el texto recién citado, de modo genérico, es posible señalar que la operación de leasing se encuentra conformada de las siguientes etapas:

- 1°. Existencia preferente de un empresario (usuario) necesitado de bienes;

---

<sup>7</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp. Cit. Tomo II. p. 397.

<sup>8</sup> Vásquez Méndez, Guillermo (1994). *Tratado sobre letra de cambio, leasing y otros documentos de créditos nacionales e internacionales*. Santiago, Chile, Editorial Jurídica de Chile. p. 160.

- 2°. El empresario se pone en contacto con la empresa proveedora de dichos bienes, indicando a esta última lo que requiere;
- 3°. La empresa de leasing adquiere desde la empresa proveedora los bienes seleccionados por el usuario; y
- 4°. La empresa de leasing y el usuario celebran el contrato de leasing.<sup>9</sup>

De lo anterior, se desprende que la operación de leasing supone normalmente la existencia de a lo menos dos contratos:

- 1°. Contrato de compraventa del bien requerido (celebrado entre la empresa de leasing y el proveedor o fabricante); y
- 2°. Contrato de leasing propiamente tal (celebrado entre la empresa de leasing y el usuario).

Ambos contratos, si bien independientes entre sí, tienen un origen común, cual es: la solicitud que el usuario realiza a la empresa de leasing para que esta, luego de una evaluación financiera, adquiera desde el proveedor el bien por el requerido. De esta manera, si bien los contratos señalados son autónomos y corresponden a figuras jurídicas distintas, incluso las partes que los celebran son diversas, se encuentran íntimamente relaciones entre sí, específicamente en lo relativo a los efectos que estos generan en la empresa de leasing y el usuario.<sup>10</sup>

De esta manera, más que un contrato, *“el leasing es una operación financiera, integrada generalmente por el contrato de compraventa de un bien de capital productivo, que se celebra entre la empresa de leasing y el fabricante o proveedor del mismo y el contrato de leasing propiamente tal, que une a la empresa de leasing con el usuario.”*<sup>11</sup>

En el ámbito administrativo, en nuestro país, la SBIF definió la operación de leasing en su Circular N° 2.392 del 09 de septiembre de 1988, oportunidad en la que dispuso *“El leasing es un contrato en virtud del cual una de las partes, denominada “empresa de leasing”, adquiere a solicitud de la otra, denominada*

---

<sup>9</sup> Se hace presente que como se verá más adelante la operación descrita corresponde a la figura jurídica del leasing financiero.

<sup>10</sup> Ortúzar Solar, A. (1990). Óp. Cit. p. 31-32.

<sup>11</sup> Sandoval López, R., & Sandoval Valenzuela, A. (2009). *Nuevas operaciones mercantiles: Leasing, factoring, franchising, engineering, tarjeta de crédito bancaria, know-how y underwriting, ADR's, otras modalidades bancarias y financieras* (6a. ed.). Santiago, Chile. Legal Publishing, p. 3.

*“arrendatario”, bienes de capital para el 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.”*<sup>12</sup>

En el ámbito doctrinario, los autores nacionales han definido la operación de leasing en los siguientes términos:

**Ricardo Sandoval López**, ha señalado *“El leasing es 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 a un precio predeterminado, por la renovación del uso bajo otras condiciones, por la devolución de los bienes u otra opción que se estipule”*.<sup>13</sup>

En igual sentido se pronunció **Álvaro Puelma Accorsi**, quien definió el leasing como *“Una operación en virtud de la cual una persona entrega a 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 la opción de compra del mismo bien u otros derechos o facultades. Estos otros derechos pueden consistir en la renovación del uso y goce por nuevos periodos, por un precio determinado, o en la obligación de repartir el producto de la venta a terceros del mismo bien.”*<sup>14</sup>

Por su parte, **Víctor Granifo**, destacando el carácter contractual de la operación (más que su naturaleza financiera), lo ha definido señalando *“El leasing es un contrato en virtud del cual la compañía de leasing adquiere, a petición expresa del cliente, determinados bienes para entregárselos en arrendamiento, mediante una renta mensual y con opción para el arrendatario de adquirirlos bajo ciertas condiciones.”*<sup>15</sup>

Desde otra perspectiva, **Gonzalo Baeza Ovalle**, criticando duramente la definición otorgada por la SBIF y aquella esgrimida por Ricardo Sandoval López, ha definido el leasing como *“Aquel celebrado entre una persona (pudiendo ser un banco o institución financiera autorizada para ello a través de sociedades anónimas filiales), como arrendadora, y otra que será la arrendataria, en que el objeto de los derechos y*

---

<sup>12</sup> Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras Chile (1988). *Circular N° 2392. 09 de octubre de 1988*. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1061314>.

<sup>13</sup> Sandoval López, R. (2014). *Óp. Cit. Tomo II. p. 400*.

<sup>14</sup> Puelma Accorsi, A. (1991). *Contratación comercial moderna: Actos y contratos preparatorios, promesa, opción, cierre de negocio, comisión, corretaje, representación comercial, agencia, concesión mercantil, franchising, distribución, suministro, leasing, licencias, know how, apertura de créditos* (1a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile. p. 101.

<sup>15</sup> Granifo HERNÁNDEZ, Víctor. (1978). *Leasing Financiero*. Centro de Estudios para el Desarrollo de la Empresa, Folleto, citado por Ricardo Sandoval López en *Contratos mercantiles, Óp. Cit. Tomo II. p. 399*.

*obligaciones son los bienes muebles o inmuebles adquiridos por la primera, siguiendo las indicaciones y especificaciones de la última, para entregárselas en arrendamiento por un plazo determinado, al final de la cual esta podrá, a su arbitrio, optar por concluir el contrato de arriendo, devolviendo el o los bienes, prorrogar o celebrar un contrato de compraventa para adquirirlos, por un precio residual definido en el contrato como tal, usualmente identificado con la última cuota”*.<sup>16</sup>

Como podemos apreciar de lo expuesto en los párrafos precedentes, en nuestra doctrina nacional no existe uniformidad respecto del concepto de leasing, tampoco sobre sus elementos esenciales. Algunos autores lo califican como una operación financiera, cuyo principal objetivo se encontraría específicamente en su naturaleza crediticia, la que permitiría al usuario la adquisición de bienes de capital productivo mediante su uso y goce por un periodo determinado, luego del cual se encontraría facultado para adquirir los bienes; mientras que otros autores definen la operación por intermedio de figuras jurídicas ya conocidas en nuestro ordenamiento, calificándolo como un arrendamiento con opción de compra.

De todos modos, no obstante la falta de unanimidad en nuestra doctrina nacional, existen algunos elementos comunes a todas las definiciones citadas, y es que, ya sea se considere al leasing como una operación financiera o un contrato de arrendamiento con opción de compra, los autores concuerdan en que es una operación mediante la cual la “empresa de leasing” adquiere a expresa petición del “usuario” un determinado bien de capital, el que es cedido a este último en su uso y goce como contraprestación del pago de una renta periódica y por un período de tiempo determinado, luego del cual el usuario se encuentra facultado para: (i) adquirir el bien, (ii) renovar el periodo de uso y goce (bajo nuevas condiciones) o (iii) devolverlo.

Se hace presente que así como no existe unanimidad en nuestra doctrina sobre el concepto de leasing, tampoco existe uniformidad en nuestra jurisprudencia sobre el tema. Al efecto, en algunos fallos la Excelentísima Corte Suprema ha definido o calificado la operación de leasing como una operación financiera compuesta por a lo menos dos contratos, el contrato de compraventa de un bien de capital productivo (celebrado entre la empresa de leasing y el fabricante o proveedor) y el contrato de leasing propiamente tal (celebrado entre la empresa de leasing y el usuario); mientras que en otros pronunciamientos, el mismo Tribunal ha definido la operación de leasing como una forma de arrendamiento, en la que una sociedad especializada (empresa de leasing) adquiere a expresa petición

---

<sup>16</sup> Abeliuk Manasevich, R. (2012). *Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos: (oferta y aceptación, arras, cierres de negocios, arriendo con promesa de compraventa, leasing, preferencias y prelación, situaciones y legislaciones especiales)* (3a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Thomson Reuters. p. 289.

de un cliente (usuario) un determinado bien que posteriormente entrega en arrendamiento por el pago de una renta periódica y con la opción que el arrendatario eventualmente adquiera su dominio.<sup>17</sup>

Con el objeto de ejemplificar lo señalado anteriormente, a continuación, se citarán algunos fallos relativos al tema.

- *Causa Rol N° 581/2008 (Casación). Resolución N° 17365 de la Excelentísima Corte Suprema, Sala Primera (Civil), 30 de junio de 2008:*

*“El contrato de leasing es una operación financiera integrada generalmente por el contrato de compraventa de un bien de capital productivo, que se celebra entre la empresa de leasing y el fabricante o proveedor del mismo y el contrato de leasing propiamente tal, que une a la empresa de leasing con el usuario.*

*Como este tipo de contrato implica la cesión del uso del bien y la opción de compra del mismo, suele completarse la obligación con el contrato de compraventa entre la empresa de leasing y el usuario del equipo. Se celebran, además, otros actos jurídicos, tales como la suscripción de un pagaré con vencimientos sucesivos, la celebración de un contrato de seguro y otros que están unidos a los precedentemente indicados, para la consecución del fin económico.*

*De este modo, puede concluirse que más que un contrato propiamente tal 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.”<sup>18</sup>*

Como podemos apreciar, el fallo recién citado -adhiriendo a la definición de Ricardo Sandoval- califica la operación de leasing como una operación financiera, compuesta por tres contratos: contrato de compraventa del bien, contrato de leasing propiamente tal y contrato de opción de compra, además de una serie de otros actos considerados como accesorios (pagaré, seguros, etc.), todos los cuales si bien se encuentran vinculados entre sí, por cuanto conjuntamente conforman una sola operación, son independientes entre ellos, encontrándose cada uno regido por su propia normativa.

---

<sup>17</sup> Se hace presente que no obstante la Excelentísima Corte Suprema ha asimilado la operación de leasing a un contrato de arrendamiento, posteriormente ha especificado y aclarado que el contrato de leasing excede por mucho a un simple arrendamiento, no obstante es un hecho que se asienta sobre la base y estructura de uno.

<sup>18</sup> *“Repuestos Equipos y Maquinarias Comercial Limitada con Finning Chile S.A.”*, C.S., Causa Rol N° 581/2008 (Casación), 30 de junio de 2008, Considerando Séptimo. Disponible para consulta en <http://suprema.poderjudicial.cl/SITSUPPORWEB/>.

- Causa Rol N° 28605/2014 (Casación). Resolución N° 154658 de la Excelentísima Corte Suprema, Sala Cuarta (Mixta), 30 de septiembre de 2015:

*“Que, en definitiva, el problema jurídico planteado por el recurso de nulidad interpuesto queda circunscrito a resolver si la calificación jurídica de contrato de arrendamiento con opción de compra, título que emplearon las partes en la escritura en que se plasmó el contrato, es una diversa a la relación jurídica efectivamente celebrada por los contratantes. Es fácil advertir que efectivamente las partes celebraron un contrato de leasing, el cual consiste desde un punto de vista jurídico en un arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario, el cual se compromete a pagar rentas durante un período determinado de tiempo, reservándose la facultad de optar por la compra del bien si así lo estima conveniente, configurándose de esa manera una promesa con opción de compra. Este tipo de contrato desde una perspectiva financiera equivale a un crédito, en que la propiedad opera como garantía. Sin embargo, desde el punto de vista jurídico, siguiendo una tradición de la dogmática civil, se determina la calificación jurídica del leasing a través de contratos tipificados, recurriendo al arrendamiento y la promesa unilateral de compra.”<sup>19</sup>*

Como se desprende del fallo recién citado, en esta oportunidad, nuestro Tribunal Superior destacó dos aspectos diversos de la operación de leasing: primeramente, desde la perspectiva jurídica, califica el contrato de leasing como un arrendamiento con opción de compra, esto es, define el leasing a través de figuras jurídicas ya conocidas en nuestro ordenamiento, como son el contrato de arrendamiento y el contrato de promesa con opción de compra; y, por otro lado, desde la perspectiva financiera, le otorga a la operación el carácter de un crédito, en el que el mismo bien cuyo uso y goce se cede operaría como garantía.

Sin perjuicio de lo anterior, y no obstante el reconocimiento al carácter crediticio de la operación, la Corte finalmente concluye que ante la inexistencia de una regulación propia el leasing debe regularse por intermedio de figuras tipificadas en nuestro ordenamiento, asimilándolo en sus efectos al contrato de arrendamiento.

---

<sup>19</sup> “Tanner Servicios Financieros S.A. con Orellana Zúñiga Nelson Osvaldo, Quality Steel Manufacturing S.A.”, C.S., Causa Rol N° 28605/2014 (Casación), 30 de septiembre de 2015, Considerando Tercero. Disponible para consulta en <http://suprema.poderjudicial.cl/SITSUPPORWEB/>.

- Causa Rol N° 7864-2015 (Casación). Excelentísima Corte Suprema, Sala Cuarta (Mixta), 12 de mayo de 2016.

*“Que, en forma previa, es pertinente tener en consideración que el contrato de que se trata es uno de arrendamiento con opción de compra, también denominado leasing, que es “una operación en virtud de la cual una persona entrega a 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 u facultades...” (Puelma A. Álvaro, Contratación Comercial Moderna, Editorial Jurídica, Santiago de Chile, 1991, p.101). Y como operación financiera envuelve la celebración de varios actos jurídicos, a saber: a).- el contrato de compraventa de un bien de capital productivo entre la empresa de leasing y el fabricante o proveedor de dicho bien; b).- el contrato de leasing propiamente tal entre la empresa de leasing y el usuario del bien, conforme al cual se cede su uso y goce a cambio del pago de una renta, por un período irrevocable; y c).- el contrato de compraventa entre la empresa de leasing y el usuario en la época acordada; sin perjuicio del derecho de éste último de optar por la devolución del bien o por la renovación de su uso y goce en las condiciones que estipulen. Además, suele añadirse la suscripción de pagarés y la celebración de contratos de seguros.*

*El leasing, además, puede ser “operacional u operativo” o financiero o de intermediación”, según si el fabricante o comerciante el que opera a través de leasing directamente con un usuario respecto de mercaderías o bienes de su giro, o si es un tercero el que adquiere el bien para darlo en leasing a un usuario; y tratándose de este último, el arrendador debe ser una empresa financiera cuyo objeto es la intermediación de dinero mediante el contrato de leasing, cuya actividad en captar dinero y colocarlo por la vía de dar a un cliente en arrendamiento un bien para su uso.”<sup>20</sup>*

Como podemos apreciar, el fallo recién citado, adhiriendo a la definición de Álvaro Puelma, destaca las características financieras del contrato de leasing definiéndolo como una operación de financiamiento que en su concreción requiere de la celebración de diversos actos jurídicos, tales como, el contrato de compraventa entre el proveedor y la empresa de leasing, contrato de leasing propiamente tal y contrato de compraventa entre la empresa de leasing y el usuario.

---

<sup>20</sup> “Banco de Chile con Ortega de la Cruz Sofía María”, C.S., Causa Rol N° 7864/2015 (Casación), 12 de mayo de 2016, Considerando Tercero. Disponible para consulta en <http://suprema.poderjudicial.cl/SITSUPPORWEB/>.

De la doctrina y jurisprudencia citada en los párrafos anteriores, podemos apreciar que el leasing es una figura compleja, en la que se conjugan diversos elementos y donde destaca esencialmente el carácter financiero de la operación, que para su materialización requiere de la concreción de diversos actos jurídicos, algunos de ellos nominados y otros innominados, pero todos tendientes a un mismo fin, cual es: la cesión del uso y goce de un bien como contraprestación al pago de una renta periódica, con la opción que después de un determinado periodo de tiempo el usuario opte por: (i) adquirir el bien; (ii) devolverlo; o (iii) renovar su periodo de uso bajo nuevas condiciones.

### **I. 3. NATURALEZA JURÍDICA DEL LEASING**

Al igual que sucede con la definición del leasing, la determinación de la naturaleza jurídica de este tipo de operaciones es un tema aun no resuelto en derecho y que ha significado una ardua tarea para los juristas pertenecientes a la tradición romano-germánica, quienes, esbozando diversas teorías, han intentado identificar con mayor o menor exactitud la naturaleza jurídica de este tipo de contratos.<sup>21</sup>

El camino no ha estado exento de polémicas, tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial existen diversas teorías que han tenido por objeto identificar la naturaleza jurídica de estas operaciones. A groso modo, es posible subsumirlas dentro de dos grandes corrientes:

- (i) Quienes intentan explicar la naturaleza jurídica del leasing por intermedio de figuras ya conocidas en nuestro ordenamiento, como son el contrato de arrendamiento, contrato de compraventa, mutuo de dinero, mandato, entre otros; y
- (ii) Quienes reconociendo su carácter sui generis, de contrato atípico y de operación compleja, han concluido que el leasing no es posible de subsumir dentro de ninguna de las categorías contractuales ya existentes, no obstante, al no contar con una regulación propia, debe regirse por las normas de la figura jurídica a que más se asemeje.

Teniendo en consideración lo antes señalado, a continuación, se expondrán las principales teorías relativas a la naturaleza jurídica del leasing.

---

<sup>21</sup> Sandoval López, R. (2003). Óp. Cit. *Tomo II*. p. 371.

### I.3.1. Teoría del contrato de arrendamiento

Es la primera teoría por intermedio de la cual se intentó explicar la naturaleza jurídica del leasing y una de las que mayores adherentes tiene.

Quienes la suscriben señalan que su fundamento se encontraría en las similitudes existentes entre la figura jurídica del contrato de arrendamiento y la figura jurídica del leasing<sup>22</sup>, similitudes que tendrían como principal fundamento que en ambos casos se produciría la cesión del uso y goce de un bien como contraprestación al pago de una renta periódica.

En nuestro país, parte importante de la doctrina adhiere a esta teoría, señalando que la naturaleza jurídica del leasing correspondería a la de un contrato de arrendamiento, consecuencia de lo cual le sería aplicable la normativa que rige estos contratos, contenida en los Artículos 1915 y siguientes del Código Civil.

En tal sentido se han pronunciados diversos autores, como Antonio Ortuzar, quien en su libro *“El Contrato de Leasing”*, ha señalado *“Pensemos que la práctica ha demostrado a lo largo de once años de la presencia del leasing en Chile, que no se requiere de una normativa jurídica especial como ha sucedido en algunos países, pues la flexibilidad y amplitud que encierra el contrato de arrendamiento han permitido cobijar las operaciones que se han realizado”*. Agrega el autor más adelante *“En nuestra opinión, el contrato de leasing en la medida que sus términos den cumplimiento a las circunstancias esenciales del contrato de arrendamiento de cosas, es un contrato de arrendamiento y no uno atípico o innominado, ya que para que fuera esto último debería tratarse de casos que no pueden caber en ninguno de los casilleros establecidos por la legislación positiva.”*<sup>23</sup>

En igual sentido se ha pronunciado gran parte de nuestra jurisprudencia, así como diversas interpretaciones administrativas del SII y la SBIF.

En este sentido, podemos por ejemplo citar una conclusión expuesta por la Excelentísima Corte Suprema en marzo del año 2000, oportunidad en la que se pronunció señalando: *“Que del tenor de la demanda, en especial en su parte petitoria, se desprende que la acción de nulidad ejercida se funda en vicios que*

---

<sup>22</sup> Para estos efectos, se deberá tener presente que el contrato de arrendamiento se encuentra definido en el Artículo 1915° del Código Civil, normativa que dispone: *“el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

<sup>23</sup> Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit. p. 33 y 35.

*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 comprado, sino eventualmente a restituir parte de las rentas percibidas y a recuperar la mera tenencia de lo arrendado”.*<sup>24</sup>

De igual modo se ha pronunciado el SII, quien en gran parte de su jurisprudencia administrativa ha equiparado los contratos de leasing a un arrendamiento puro y simple. En tal sentido podemos, por ejemplo, citar el Oficio N° 191 del 31 de enero de 2014, en el cual dispuso *“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 1915 del Código Civil; vale decir, la obligación de una de las partes de conceder el goce de una cosa y la consiguiente obligación de la otra parte de pagar por dicho goce un precio determinado. Por otra parte, el artículo 1916 del mismo cuerpo legal establece que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorpóreas 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 citados<sup>25</sup> se encuentran vigentes, no obstante que para la aplicación de los mismos debe considerarse los términos del contrato respectivo.”*<sup>26</sup>

Siguiendo el mismo criterio, el organismo fiscalizador ha reiterado *“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 a este último una renta determinada por dicho uso y goce. Al final del periodo 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.”*<sup>27</sup>

Sin perjuicio de lo anterior, pese a la gran cantidad de adherentes que la teoría en análisis detenta, cabe señalar que, en nuestra opinión, la cercanía existente entre la operación de leasing y el contrato de

---

<sup>24</sup> “Sociedad Administradora Santa Cruz con Intangibles Santa Cruz, Bice Leasing S.A., Banestado Leasing S.A.”, Causa Rol N° 366/99, 21 de marzo del 2000, Considerando Noveno. Disponible para consulta en: <http://www.pjud.cl/consulta-unificada-de-causas>.

<sup>25</sup> Ver por ejemplo los Oficios N° 3747 de 1999, Oficio N° 1871 de 2006 y Oficio N° 3338 de 2009, todos del SII. Disponibles para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/indice.htm>

<sup>26</sup> Oficio N° 191 del 31 de enero de 2014 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2014/renta/ja191.htm>

<sup>27</sup> Circular N° 53 del 29 de agosto de 1997 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/1997/circu53.htm>

arrendamiento se encontraría dada exclusivamente por cuanto en ambos casos se produce la cesión del uso y, eventualmente, el goce de un bien como contraprestación al pago de una renta periódica. No obstante, la finalidad de ambas operaciones es diversa: mientras que en el contrato de arrendamiento su objetivo es simple y llanamente la cesión del uso y goce de un bien por un plazo y renta determinados, en el caso del leasing (sin perjuicio que también implica la cesión del uso y goce de un bien) su objetivo es diverso, el bien objeto del contrato corresponde a un bien de capital productivo necesario para el usuario y que es cedido a este último para efectos que este, eventualmente y si así lo desea, ejerza la opción de compra sobre el mismo.<sup>28</sup>

La diferencia entre ambas operaciones se vuelve manifiesta si consideramos la forma como se conciben y ejecutan las obligaciones en uno u otro caso:

En lo que respecta al contrato de arrendamiento, de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 1924 y siguientes del Código Civil, el arrendador se encuentra obligado: (i) Entregar al arrendatario la cosa arrendada; (ii) Mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y (iii) Librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa. Por su parte, el arrendatario se encuentra obligado a: (i) Utilizar la cosa según los términos del espíritu del contrato de arriendo; (ii) Pagar la renta acordada; (iii) Realizar al bien las reparaciones locativas que según la costumbre del país sean de su cargo; y (iv) Restituir la cosa arrendada al término del contrato

Las obligaciones antes señaladas sufren profundas modificaciones en la operación de leasing:

- (i) Respecto de la obligación del arrendador de entregar la cosa arrendada, en la práctica, en el leasing esta es cumplida por la empresa proveedora o fabricante, lo que conlleva que la empresa de leasing (en este caso el “arrendador”) no sea responsable por su buen cumplimiento.
- (ii) Respecto de la obligación de mantener la cosa en estado de servir al fin para el que ha sido arrendada, por regla general, en las operaciones de leasing la empresa de leasing es liberada de dicha obligación, siendo esta de cargo exclusivo del usuario.
- (iii) En lo que respecta a la obligación de librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada, al igual que sucede con la obligación anterior, por regla general la empresa de leasing es liberada de dicha obligación, renunciando el usuario a estos derechos.

---

<sup>28</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp. Cit. p. 418.

(iv) En lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, estas se ven también profundamente modificadas en las operaciones de leasing, sobre todo aquella relativa a la obligación de restituir la cosa arrendada al término del contrato. Lo anterior, teniendo en consideración que una de las características principales del leasing consiste específicamente en que al término del contrato el usuario se encuentra facultado para: adquirir la cosa cedida, devolverla o renovar su uso bajo nuevas condiciones o términos.<sup>29</sup>

Como podemos apreciar, no obstante la gran cantidad de adherentes a esta teoría, las diferencias existentes entre la figura jurídica del leasing y el arrendamiento son claras, y es que *“no se compadece con la naturaleza del arriendo lo que ocurre efectivamente en el leasing. Al término del contrato, si se ejerce la opción, que es lo normal, no se restituye el bien al arrendador. No es propio de un arriendo que el arrendador no esté obligado al pago de las expensas de conservación de la cosa y que esté liberado del riesgo de pérdida de la cosa arrendada. Tampoco es natural en un arriendo que el arrendador no esté obligado a asegurar al arrendatario el goce tranquilo de la cosa arrendada y para los fines previstos en el contrato, responsabilidad que se impone en el leasing al presunto arrendatario, aún en el evento de caso fortuito.”*<sup>30</sup>

### **I.3.2. Teoría del mandato<sup>31</sup>**

Si bien esta teoría no se encuentra tan masificada como la teoría del contrato de arrendamiento, quienes la postulan la conciben bajo dos posibles hipótesis:

- Bajo el supuesto que la empresa de leasing actúe como mandante y el usuario como mandatario.
- Bajo el supuesto que el usuario actúe como mandante y la empresa de leasing como mandataria.

Bajo la primera de las hipótesis, esto es, la empresa de leasing como mandante y el usuario como mandatario, se entenderá que el contrato de mandato surge de una “convención” existente entre la empresa de leasing y el usuario, convención denominada “condiciones generales para el arrendamiento de bienes”, que tiene por objeto regir la conducta de las partes en la operación en su conjunto. En este

---

<sup>29</sup> Como se verá más adelante, el tipo de leasing descrito corresponde al leasing financiero. Existen otras categorías de leasing, como el leasing operativo, en los cuales los bienes son entregados directamente por el proveedor al usuario (sin intermediarios) y en los cuales el fabricante si se hace responsable de mantener en buen estado la cosa cedida.

<sup>30</sup> Puelma Accorsi, Álvaro (1991). Óp. Cit. p. 108 y 109.

<sup>31</sup> Sandoval López, R., & Sandoval Valenzuela, A. (2009). Óp. Cit., p. 24

sentido, en virtud de dicha convención, la empresa de leasing encargaría al usuario la realización de todos los trámites relacionados con la selección del bien que posteriormente adquirirá con el objeto de ceder en su uso y goce al mismo usuario.

El problema que esta hipótesis plantea es que no considera que muchas veces la relación entre el usuario y proveedor (o fabricante) es previa a la relación existente entre el usuario y la empresa de leasing, de manera tal, que el contrato de mandato en virtud del cual el usuario estaría actuando al momento de seleccionar los bienes que posteriormente adquirirá la empresa de leasing, se configuraría de manera posterior a la ejecución de los actos.

Bajo la segunda de las hipótesis, esto es, el usuario como mandante y la empresa de leasing como mandatario, se entendería que la empresa de leasing al momento de adquirir los bienes cuyo uso y goce posteriormente se cederá actúa en ejecución de un mandato existente entre ella y el usuario, de manera tal, que la compra del bien se realizaría por cuenta y obra del usuario (mandante).

El problema que esta hipótesis plantea es que bajo su supuesto debiésemos considerar al contrato de leasing como un contrato de compraventa a plazo, situación que en la práctica no se condice con la realidad de la operación.

### **I.3.3. Teoría del contrato de compraventa**

Esta teoría surge como respuesta a la teoría del contrato de arrendamiento y se centra en la finalidad económica que buscan las partes al momento de celebrar la operación de leasing, finalidad que para quienes postulan esta teoría sería equivalente a la de un contrato de compraventa con cláusula de reserva de dominio.

Quienes adhieren a esta teoría postulan que la finalidad económica de las partes al momento de celebrar una operación de leasing correspondería a la siguiente: (i) Para el usuario, adquirir la propiedad de un bien mediante el pago de su precio en forma diferida; (ii) Para la empresa de leasing, obtener beneficios económicos (lucro) mediante los intereses aplicados al capital invertido.<sup>32</sup>

Conforme lo anterior, bajo esta hipótesis, la operación de leasing implicaría la concreción de las siguientes etapas:

---

<sup>32</sup> León Tovar, Soyla (1998). *El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho mexicano: una opción para el desarrollo*. Ciudad de México. México. Universidad Autónoma de México, p.153.

- (i) Existencia de un acuerdo entre la empresa de leasing y el usuario para la celebración de un contrato de compraventa;
- (ii) Cesión del uso y goce del bien; y
- (iii) Contrato de promesa de compraventa, sujeto al plazo del contrato de cesión del uso y goce y a la condición que el usuario proceda al pago de la totalidad de las cuotas pactadas.

Como podemos apreciar, para quienes postulan esta teoría, el leasing correspondería a un contrato de compraventa con cláusula de reserva de dominio en el que el vendedor (en este caso la empresa de leasing) se reservaría la propiedad de la cosa vendida hasta el pago de la última cuota por parte del usuario, momento en el cual se verificaría la tradición del bien.<sup>33</sup>

No obstante lo anterior, cabe señalar que esta teoría plantea varios inconvenientes, siendo los principales de ellos:

- (i) La problemática existente entre lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 680 del Código Civil (tradición bajo condición suspensiva) y lo señalado en el Artículo 1874 del mismo cuerpo legal.<sup>34</sup>
- (ii) En las compraventas con reserva de dominio, una vez cumplida la condición o pagada la totalidad del precio se produce la tradición de la cosa con efecto retroactivo, de manera tal, que cuando el comprador celebra el contrato de compraventa sabe con claridad que una vez pagada la última cuota adquirirá la propiedad del bien. En la operación de leasing dicha certeza no existe, al término del contrato el usuario tiene tres opciones: adquirir el bien, renovar el leasing bajo nuevas condiciones o ponerle término al contrato mediante la devolución del bien, quedando a su solo arbitrio la elección de una u otra alternativa.

---

<sup>33</sup> En nuestro ordenamiento la tradición bajo condición suspensiva se encuentra regulada en el inciso segundo del Artículo 680 del Código Civil, el cual dispone: *“Verificada la entrega por el vendedor, se transfiere el dominio de la cosa vendida, aunque no se haya pagado el precio, a menos que el vendedor se haya reservado el dominio hasta el pago, o hasta el cumplimiento de una condición.”*

<sup>34</sup> El Artículo 1874 del Código Civil establece *“La cláusula de no transferirse el dominio sino en virtud del pago del precio, no producirá otro efecto que el de la demanda alternativa enunciada en el artículo precedente; y pagando el comprador el precio, subsistirán en todo caso las enajenaciones que hubiera hecho de la cosa o los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio.”* Por su parte, el Artículo 1873 al que hace referencia la norma recién citada establece *“Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.”*

Como podemos apreciar, lo dispuesto en el Artículo 1874 del Código Civil se encuentra en abierta contraposición con lo señalado en el Artículo 680 del mismo cuerpo legal.

- (iii) En los contratos de compraventa, por regla general el número de cuotas pactadas para la cancelación del precio se encuentra vinculada con la capacidad de pago del comprador. En la operación de leasing no es así, el número de cuotas pactadas se encuentra relacionado con la vida útil del bien.

Como podemos apreciar, si bien en algún grado podría llegar a entenderse que la operación de leasing y el contrato de compraventa con cláusula de reserva de dominio tienen un objetivo económico similar, cual es, la adquisición de un bien por parte del usuario y la obtención de ganancias o utilidades por parte de la empresa de leasing, las diferencias existentes entre ambas figuras jurídicas son sustanciales, no pudiendo ser ignoradas, no siendo posible asimilar la naturaleza jurídica de la operación de leasing con la de un contrato de compraventa.

#### **I.3.4. Teoría del mutuo de dinero**

El mutuo o préstamo de consumo se encuentra definido en el Artículo 2196 del Código Civil, normativa que dispone *“El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad”*.

El referido contrato se caracteriza principalmente por:

- (i) Recaer sobre cosas fungibles o dinero (Artículo 2205 del Código Civil);
- (ii) Al recaer sobre bienes fungibles el mutuario no se encuentra obligado a restituir la misma cosa dada en mutuo, sino que por el contrario su obligación consiste en restituir igual cantidad de cosas, del mismo género y calidad; y
- (iii) El préstamo mercantil (regulado en el Código de Comercio) y en las operaciones de crédito de dinero (reguladas en la Ley 18.010) la gratuidad no se presume, de manera tal que, salvo disposición de la Ley o pacto expreso en contra, devengarán siempre el interés legal.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Se hace presente que sólo en el mutuo mercantil y en las operaciones de crédito de dinero reguladas en la ley 18.010 los intereses son un elemento de la naturaleza del contrato. En el mutuo regulado en el Código Civil los intereses son un elemento accidental, debiendo ser expresamente pactados por las partes.

Teniendo presente lo anterior, quienes adhieren a esta teoría postulan que las similitudes existentes entre la figura jurídica del leasing y el contrato de mutuo estarían dadas ya que en la práctica el leasing operaría de la siguiente manera:

- (i) La empresa de leasing efectúa un préstamo al usuario, sin perjuicio que, consecuencia de un mandato celebrado entre el usuario y la empresa de leasing, esta última transfiere dichos fondos directamente a la empresa proveedora con el objeto de adquirir el bien o equipo designado por el usuario;
- (ii) Con motivo del mandato existente entre el usuario y la empresa de leasing, cuando esta última adquiere el bien desde la empresa proveedora la propiedad queda radicada directamente en el usuario, quien, como forma de garantía por el préstamo efectuado, la transfiere inmediatamente a la empresa de leasing.<sup>36</sup>

Cabe señalar que no compartimos esta teoría, por cuanto existen claras diferencias entre la operación de leasing y el contrato de mutuo. A saber:

- (i) En la operación de leasing no existe una transferencia de dinero desde la empresa de leasing hacia el usuario, por el contrario, la empresa de leasing adquiere el bien directamente y con fondos propios, quedando la propiedad de este inmediatamente radicada en ella (sin producirse el traspaso “proveedor – usuario / empresa de leasing – usuario”);
- (ii) Por regla general el bien cedido en leasing no es un bien fungible, de manera tal, que al término del contrato el usuario no tiene la alternativa de restituir “igual cantidad de cosas, del mismo género y cantidad”, por el contrario, si decide no hacer uso de su opción de compra deberá restituir el mismo bien cuyo uso y goce se cedió;
- (iii) Bajo la hipótesis planteada por quienes postulan esta teoría la empresa de leasing adquiriría el bien desde la empresa proveedora como consecuencia de un mandato existente entre la primera entidad y el usuario. De esta manera, al momento de la compra, la propiedad del bien quedaría radicada directamente en el usuario, quien, como forma de ofrecer una garantía a la empresa de leasing por el préstamo efectuado, le transferiría dicha propiedad.

---

<sup>36</sup> León Tovar, Soyla. Óp. Cit. p.159.

Lo situación antes descrita no se condice con la realidad de la operación de leasing. Si estos contratos operasen de la manera indicada carecería de sentido la triple opción de que el usuario goza al término del contrato (adquirir el bien, renovar el leasing bajo nuevas condiciones o devolver el bien), ya que con el pago de la última cuota la empresa de leasing se vería en la obligación de transferir la propiedad del bien al usuario, quien, habiendo cumplido con todas las obligaciones contractuales pactadas, tendría derecho a la devolución de la cosa dada en garantía.

### I.3.5. Naturaleza “sui géneris” de la operación de leasing

Contrario a las teorías analizadas anteriormente, que pretenden resolver la discusión acerca de la naturaleza jurídica del leasing mediante su asimilación con figuras jurídicas contractuales ya conocidas en nuestro ordenamiento, los adherentes a esta teoría destacan la naturaleza sui géneris de la operación, centrándose en la naturaleza atípica del contrato.

Quienes postulan esta teoría han señalado (en una opinión que compartimos) que *“el leasing es una figura compleja, integrada por diversos elementos que, a pesar de los términos en que aparezca redactado, no debe equipararse con el arrendamiento, ni con la opción de compra, ni siquiera con el arrendamiento con opción de compra, sino que por su causa única, constituye una realidad unitaria e independiente. Por otra parte, al no coincidir con ninguna de las instituciones reglamentadas sistemáticamente en nuestro ordenamiento jurídico, debemos destacar su carácter de figura atípica, lo que no dispensa de determinar su régimen legal. [...] No obstante lo complejo que resulta formular una idea acerca de la naturaleza de la operación en estudio, [...], concluimos que se trata de una operación o negociación abierta, de carácter sui géneris, 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.”*<sup>37</sup>

De esta manera, *“el Leasing debe ser encuadrado en la categoría del “negocio mixto” pues la intención económica perseguida por los contratantes está estrechamente vinculada con la estructura jurídica, característica de la locación de bienes productivos, pero presenta desviaciones respecto de este*

---

<sup>37</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp. Cit. Tomo II. p. 421 y 422.

*esquema, en razón de la finalidad económica de la operación, consistente en la actividad intermedia que desarrolla la entidad financiera entre el proveedor del bien y del tomador.*”<sup>38</sup>

Como podemos apreciar, la teoría en análisis destaca la atipicidad de la operación de leasing centrándose principalmente es su carácter financiero y finalidad económica, ambas características que le darían a esta operación el carácter de negocio “unitario y complejo”.

No obstante, quienes postulan esta teoría han señalado que mientras el leasing no goce de una regulación legal propia, deberán aplicársele (además de las reglas y principios generales en materia contractual) las normas relativas a la figura jurídica a que más se asemeje, atendida su naturaleza y finalidad.<sup>39</sup>

La teoría en comento, si bien no es la que más adherentes detenta, igualmente ha encontrado asidero en parte de nuestra jurisprudencia. En este sentido se ha pronunciado, por ejemplo, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, la que ha dispuesto: “5° *Que si bien el contrato de leasing, al no encontrarse definido en el ordenamiento jurídico, ha sido asimilado aun 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 de maquinarias, vehículos u otros bienes muebles, como en el caso de autos. Desde esta perspectiva, el leasing financiero 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.*”<sup>40</sup>

Como podemos apreciar, si bien la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago destaca las similitudes existentes entre la operación de leasing y el contrato de arrendamiento con opción de compra, no subsume al leasing dentro de dicha categoría contractual, por el contrario, destacando sus características de operación financiera concluye que deben aplicársele las normas previstas para las obligaciones de dinero.

Esta misma posición ha sido reconocida por nuestro Legislador al incorporar dentro de la Ley de IVA la figura jurídica del leasing sobre bienes corporales inmuebles. Lo anterior, como veremos al analizar la historia fidedigna de las modificaciones legales introducidas por la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899.

---

<sup>38</sup> Opinión vertida por Vincenzo Buonocuore en su obra “El Leasing”, citado por Farina, Juan M (1999). “*Contratos comerciales modernos*” (2a. ed.). Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea. p. 535.

<sup>39</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp.. Cit. *Tomo II*, p. 422.

<sup>40</sup> “*Banco de Chile con Carrasco Toledo Carlos Fernando*”, C.A. Santiago, Causa Rol N° 7285/2002 (Apelación), 08 de noviembre de 2006, Considerando Quinto. Disponible para consulta en <http://www.pjud.cl/consulta-unificada-de-causas>.

Cabe hacer presente que, en nuestra opinión, la relevancia de la determinación de la naturaleza jurídica de la operación de leasing radicaría esencialmente en que esto permitiría (o facilitaría) al Legislador el otorgar un marco jurídico propio a esta institución. Adicionalmente, la claridad respecto de la naturaleza jurídica del contrato es importante para efectos de proceder a la aplicación de disposiciones legales sobre condiciones generales de contratación (a modo de ejemplo, el uso desleal o abusivo de cláusulas contractuales es generalmente detectado en función de lo típicamente convenido, es decir, de las diferencias entre lo pactado por las partes y el tipo contractual).

#### **I. 4. CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LEASING**

A nivel doctrinario anglosajón y contable, dependiendo de la forma como sea celebrado, los bienes sobre los que recaiga, el territorio que abarque, entre otros, el leasing admite diversas clasificaciones. A continuación, revisaremos las principales de ellas:

##### **I.4.1 Leasing Operativo y Financiero**

La principal diferencia entre ambas categorías consiste en que en el leasing operativo el arrendador (que generalmente es la empresa fabricante o proveedor) asume y toma a su cargo el riesgo técnico de la operación, mientras que en el leasing financiero, por regla general, la empresa de leasing es liberada de la obligación de mantenimiento de los bienes, es decir, el riesgo técnico de la operación recae en el usuario.

##### **- Leasing Operativo**

El leasing operativo ha sido definido como *“aquel contrato en virtud del cual una persona (arrendador), que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario) el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar, contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como de los gastos de entretenimiento y reparación, y durante un periodo generalmente corto (1 a 3 años), revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al arrendador, quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación.”*<sup>41</sup>

Como podemos apreciar, el leasing operativo se caracteriza por:

---

<sup>41</sup> Definición de Carlos Vidal Blanco, citada por Ortuzar Solar, Antonio, en su libro *El contrato de Leasing*. Óp. Cit. p. 21 y 22.

- (i) Tener como principal finalidad la colocación de bienes en el mercado, de manera tal, que generalmente es celebrado sobre bienes de uso común (a diferencia de lo que sucede con el leasing financiero).
- (ii) Tiene una duración de tiempo menor (que generalmente no está relacionada a la vida útil del bien o su amortización).
- (iii) Es fácilmente revocable por el usuario en cualquier momento, soportando el proveedor los riesgos de la operación.
- (iv) El precio o renta mensual incluye el servicio de mantenimiento de los bienes, el que pasa a ser de cargo de la empresa de leasing.<sup>42</sup>

- **Leasing Financiero**

El leasing financiero puede ser definido como *“el contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que ésta 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 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.”*<sup>43</sup>

Como podemos apreciar, el leasing financiero se caracteriza por la existencia de una persona (usuario) requirente de un bien de capital productivo que concurre ante la empresa de leasing con el objeto que esta última adquiriera para sí (desde el fabricante o proveedor) el bien por el requerido, el que luego le será cedido en su uso y goce mediante el pago de una renta periódica, con la opción que al término del referido contrato se encuentra facultado (si así lo desea) para adquirir la propiedad del bien.

Tal como su nombre lo indica, la principal característica del leasing financiero se encuentra específicamente en el carácter financiero de la operación, que permite al usuario la adquisición de un bien de capital productivo para el que no contaba con los recursos suficientes. Conforme lo anterior, en el leasing financiero la empresa de leasing (a diferencia de lo que sucede en el leasing operativo) actúa

---

<sup>42</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp. Cit., p. 394.

<sup>43</sup> Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit., p. 22 y 23.

como una especie de “intermediario financiero”, facilitando al usuario la “adquisición” de un bien que le es de primera necesidad.

Como podemos apreciar, el leasing financiero se caracteriza por:

- (i) Recaer sobre bienes específicos (requeridos por el usuario) y que por lo mismo no son de fácil recolocación en el mercado;
- (ii) Ser celebrado por periodos largos de tiempo generalmente vinculados con la vida útil o amortización del bien cedido;
- (iii) Ser irrevocable; y
- (iv) Al término del contrato el usuario goza de una triple opción: adquirir el bien, devolverlo o prorrogar su uso bajo nuevas condiciones.

#### **I.4.2 Leasing Directo e Indirecto**

La presente clasificación se centra en las características de los bienes cuyo uso y goce se cede.

En este sentido, el leasing directo se caracteriza por permitir la adquisición de un bien que ha sido previamente seleccionado por el usuario y que por lo mismo no es de uso corriente ni de fácil recolocación en el mercado.

Por su parte, el leasing indirecto o “vendor program” se caracteriza por recaer sobre bienes de uso común y de fácil posicionamiento en el mercado.

El leasing indirecto implica un acuerdo entre el proveedor y la empresa de leasing, en virtud del cual esta última se compromete a financiar a los usuarios, mientras que la primera a prestar el servicio técnico para la mantención de los bienes.<sup>44</sup> En la práctica, la empresa de leasing adquiere el bien del fabricante y lo cede en su uso y goce al usuario, respaldando el fabricante la operación con su garantía de servicio técnico y de reposición del bien. Adicionalmente, en ciertos casos el fabricante garantiza también el pago

---

<sup>44</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp. Cit. Tomo II. p. 395.

de las rentas de arrendamiento, de manera tal que si el usuario no cumple dicha obligación será el fabricante quien lo deberá hacer por él, subrogando a la empresa de leasing en su calidad de acreedor.<sup>45</sup>

### I.4.3 Leasing Mobiliario e Inmobiliario

La diferencia entre ambos tipos de leasing se encuentra dada por la naturaleza de los bienes sobre los que se celebra la operación, esto es, bienes muebles o inmuebles, de conformidad a lo dispuesto en los Artículo 567 y 568 del Código Civil.<sup>46</sup>

En este sentido, dependiendo de los bienes sobre los que recaiga el contrato, los requisitos de existencia y validez de la operación varían:

- (i) El leasing mobiliario, por regla general (salvo que las partes acuerden otra cosa) se celebra por instrumento privado. Asimismo, y con el objeto de garantizar la obligación, generalmente le son adicionados pagarés o letras de cambio.
  
- (ii) El leasing inmobiliario, si bien no es un requisito de validez, en la práctica, es generalmente celebrado por medio de escritura pública.

Lo anterior, tiene especial relevancia en los casos de contratos de leasing inmobiliario celebrados por sociedades dependientes de entidades bancarias, por cuanto de conformidad a lo dispuesto por la SBIF en su Circular N° 18 del 18 de agosto de 1992, las empresas de leasing dependientes de instituciones bancarias no podrán dar en garantía aquellos bienes entregados en arrendamiento con opción de compra, con excepción que dicha garantía sea en favor de los mismos usuarios. Conforme lo anterior, y para efectos de proceder a inscribir lo antes señalado en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, es necesario que el contrato conste por escritura pública.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit. p. 29.

<sup>46</sup> El Artículo 567 del Código Civil dispone: *“Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.*

*Exceptuándose las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 570”*.

Por su parte, el Artículo 568 del Código Civil dispone: *“Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.”*

<sup>47</sup> Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (1992). *“Circular N° 18 del 18 de agosto de 1992”*, disponible para consulta en: [http://www.sbif.cl/sbifweb/internet/archivos/norma\\_633\\_1.pdf](http://www.sbif.cl/sbifweb/internet/archivos/norma_633_1.pdf)

Asimismo, en los casos de contratos de leasing celebrados al amparo de la Ley N° 19.281, es requisito legal que estos consten en escritura para efectos de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 26 del referido cuerpo legal.<sup>48</sup>

#### I.4.4 Leasing Nacional e Internacional

Esta distinción se encuentra dada por el territorio que abarca la operación, esto es, si excede o no los límites territoriales de un determinado país.

En el caso del leasing nacional, por regla general, no presenta mayores complicaciones al regirse por la Ley de un solo estado (el contrato nace a la vida jurídica dentro de un determinado ordenamiento que permite su celebración, existencia y relación contractual).

Por su parte, el leasing internacional, esto es, aquel en que la empresa de leasing y el usuario se encuentran bajo la jurisdicción de distintos países, pueden eventualmente generar algunos inconvenientes consecuencia de la falta de uniformidad en la regulación del leasing, situación que es generalmente subsanada mediante cláusulas arbitrales que las partes incorporan a los contratos.<sup>49</sup>

#### I.4.5 Subcategorías especiales de Leasing

El leasing, como operación compleja que es, puede adoptar una serie de modalidades más allá de la descrita en las páginas anteriores. A continuación, revisaremos las principales de ellas.

##### - **Leaseback**

Corresponde a una modalidad del leasing en la que el usuario es a la vez el proveedor. En esta figura, el empresario propietario de los bienes se encuentra necesitado de capital (dinero), motivo por el cual opta por vender a una empresa de leasing determinados bienes de capital de productivo de su propiedad. Una

---

<sup>48</sup> Ley 19.281 que “*Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa*”, disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30648>.

<sup>49</sup> Se hace presente que, en la práctica comercial, bajo la figura jurídica del leasing internacional encontramos una serie de “subespecies” de leasing, entre las que destacan:

- (i) **Crossborder Leasing**: es aquel en que se combinan las normas de tres países distintos: el del fabricante o proveedor, el de la empresa de leasing y el del usuario;
- (ii) **Export Leasing**: es aquel en la empresa proveedora y la empresa de leasing se encuentra en la misma jurisdicción, mientras que el usuario en una diversa; y
- (iii) **Import Leasing**: es aquel en que la empresa de leasing y el usuario se encuentran en el mismo país, mientras que la empresa proveedora en uno diverso.

vez concretada la venta, y de manera inmediata, la empresa de leasing cede el uso y goce de los referidos bienes a la misma empresa que se los vendió, con la posibilidad que esta, una vez finalizado el contrato, pueda recobrar la propiedad de los mismos.

En la práctica, lo que sucede es que la empresa (proveedor – usuario) moviliza su activo fijo, transformando bienes de capital productivo en dinero en efectivo, con la ventaja de poder continuar utilizando los bienes.<sup>50</sup>

Se trata de una operación financiera cuyo objetivo es procurar una inyección de fondos a una empresa, que los obtiene mediante la venta de un activo del que se desprende jurídicamente en su titularidad pero que conserva como mero tenedor en virtud del contrato de leasing que celebra.<sup>51</sup>

Cabe señalar que algunos autores, como Álvaro Puelma, han sostenido que en la operación de Leaseback la opción de compra del usuario se encontraría regida por las disposiciones legales del pacto de retroventa, contenidas en los Artículos 1881 y siguientes del Código Civil, consecuencia de lo cual el plazo máximo para su ejercicio sería de cuatro años.<sup>52</sup>

#### - **Renting**

Si bien doctrinariamente no corresponde calificar esta operación como leasing (por las características intrínsecas que posee), tradicionalmente se le ha tratado en forma conjunta con este tipo de operaciones.

En los países del common law el renting se utiliza de manera equivalente a un contrato de arrendamiento mediante el cual el arrendador cede a un tercero, por el pago de una renta periódica, el uso de un determinado bien que adquirió con el objeto de arrendarlo a quien se interesare en él (esta sería la principal diferencia con el leasing, por cuanto en este último tipo de operaciones la empresa de leasing adquiriere el bien a expresa petición de un usuario con el objeto de cederle su uso y goce específicamente a él).

En la doctrina nacional el renting ha sido definido como *“el uso de bienes por plazo variable, según contrario previo, mediante pago de una tasa de utilización, siendo de cuenta del propietario la*

---

<sup>50</sup> Vásquez Méndez, Guillermo (1994). Óp. Cit. p. 166.

<sup>51</sup> Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit. p. 165.

<sup>52</sup> Puelma Accorsi, A. (1991). Óp. Cit. p. 108.

*conservación del objeto alquilado, pudiendo proporcionar en ciertos casos los medios humanos necesarios para la explotación, cuyos gastos están normalmente incluidos en la tasa de alquiler.*"<sup>53</sup>

Como podemos apreciar, se asemeja bastante a la figura del leasing operativo (en el sentido que la conservación de la cosa cedida es de cargo del arrendador), no obstante, se diferencia del leasing por cuanto no detenta la naturaleza jurídica de una operación de financiamiento. Además, en el renting la posibilidad del ejercicio de la opción de compra por parte del usuario es bastante remota, siendo más frecuente que el arrendador no esté interesado en vender los bienes.

## **I. 5. EFECTOS JURÍDICOS DE LA OPERACIÓN DE LEASING** <sup>54</sup>

Consecuencia de las relaciones jurídicas que surgen con motivo de la operación de leasing, nacen para las partes intervinientes una serie de derechos y obligaciones. A continuación, revisaremos los más relevantes.

### **I.5.1 Efectos jurídicos de la operación de Leasing para la empresa de Leasing**

En términos generales, la empresa de leasing se encuentra obligada a: (i) Adquirir el bien desde la empresa proveedora; (ii) Ceder su uso y, en algunos casos, autorizar el goce al usuario; y (iii) Respetar la triple opción a que tiene derecho el usuario una vez finalizado el contrato de leasing.

#### **- Obligación de comprar el bien**

Como se señaló anteriormente, el leasing es esencialmente una operación de financiamiento en virtud de la cual la empresa de leasing facilita al usuario un bien de capital productivo como contraprestación al pago de una renta periódica.

Lo característico de este tipo de contratos es que el bien cuyo uso y goce se cede es adquirido por la empresa de leasing a expresa petición del usuario, quien lo ha seleccionado previamente desde la empresa proveedora o fabricante, esta última entidad con la que el usuario pacta directamente las condiciones de entrega e instalación. En esta parte, el leasing es un mandato.

---

<sup>53</sup> Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit. p. 167.

<sup>54</sup> Se hace presente que los efectos jurídicos del leasing serán analizados exclusivamente desde la perspectiva del leasing financiero.

Conforme lo anterior, la obligación de la empresa de leasing consiste esencialmente en la adquisición del bien desde la empresa proveedora o fabricante, no obstante, la entrega de este es efectuada por esta última entidad directamente al usuario.

- **Obligación de ceder el uso y goce del bien**

Esta obligación es de la esencia del leasing, permite cumplir la finalidad y objetivo por la que el contrato es celebrado por el usuario, cual es: disponer del uso de un bien de capital productivo que le es de primera necesidad.

Se hace presente que (como se señaló anteriormente) no obstante es la empresa de leasing quien cede el uso y, eventualmente, el goce del bien, la encargada de efectuar la entrega de este al usuario es la empresa proveedora o fabricante. Conforme lo anterior, la obligación de entregar contenida en la operación descrita en la práctica es cumplida por un tercero distinto del arrendador (empresa de leasing).

- **Obligación de respetar la triple opción del usuario**

Al término del contrato de leasing el usuario tiene una triple opción, cual es: (i) adquirir el bien para sí; (ii) renovar su uso y goce bajo nuevas condiciones; o (iii) devolverlo. La empresa de leasing tiene la obligación de respetar la elección que el usuario realice, de manera tal que, si este decide adquirir el bien para sí, la empresa de leasing no puede retractarse de la opción de venta.

### **1.5.2 Efectos jurídicos de la operación de Leasing para el usuario**

Desde la perspectiva del usuario, las principales obligaciones derivadas del contrato de leasing son: (i) Elegir el o los bienes objeto del contrato; (ii) Pagar el canon de renta acordado; (iii) Utilizar el bien en los términos convenidos; (iv) Mantener los bienes en óptimas condiciones; (v) Restituir el o los bienes al término del contrato; y (iv) Contratar seguros.<sup>55</sup>

- **Obligación de elegir los bienes**

Permite distinguir el leasing financiero del leasing operativo, en una de las características esenciales de esta operación.

- **Obligación de pagar el canon de renta acordado**

---

<sup>55</sup> Sandoval López, R. (2014). Óp. Cit. p. 408

Es la contraprestación a la cesión del uso y goce del bien. Se trata de una obligación de tracto sucesivo, de manera tal que si el usuario deja de cumplir con ella la sanción será el término anticipado del contrato.

- **Obligación de utilizar el bien en los términos convenidos**

Esta obligación es pactada por las partes dependiendo del tipo de bien sobre el que recaiga la operación (por ejemplo, si se trata de maquinarias se especificará qué tipo de profesionales pueden manejarlas, las horas de uso adecuado, entre otros).

- **Obligación de mantener los bienes en óptimas condiciones**

Es una de las características que permite distinguir la operación de leasing del mero arrendamiento. En el leasing, la empresa de leasing (en su calidad de entidad financiera) no se obliga a mantener en óptimas condiciones el bien cedido, así como tampoco a asegurar que su uso y goce al usuario, limitándose a ceder la garantía del proveedor. Conforme lo anterior, el riesgo de la operación se traslada al usuario.

- **Obligación de restituir los bienes al término del contrato**

Esta obligación si bien siempre forma parte de la operación de leasing, sólo tendrá lugar en el supuesto que el usuario decida no ejercer la opción de compra del bien o decida no renovar su uso y goce bajo nuevas condiciones. En caso contrario, esto es, el usuario ejerza la opción de compra o renueve el periodo de uso bajo nuevas condiciones, el bien cedido se mantendrá en su poder.

- **Obligación de pagar seguros**

Es una obligación accesoria que permite asegurar a la empresa de leasing contra eventos que puedan generar daños en el bien cedido. Generalmente esta obligación es cumplida por el usuario, no obstante, puede darse el caso que la empresa de leasing contrate los referidos seguros por cuenta y con cargo al usuario.

## ***I. 6. CONTABILIZACIÓN DEL LEASING*** <sup>56</sup>

Al igual que sucede con la gran mayoría de las materias relacionadas al leasing, la contabilización de este tipo de operaciones es una cuestión que no ha estado exenta de polémicas en el Derecho.

---

<sup>56</sup> Se hace presente que sólo se analizarán los aspectos contables del leasing financiero, categoría que nos concierne para efectos de la presente tesis.

Esencialmente, es posible distinguir dos grandes corrientes: por un lado, el criterio del derecho angloamericano y, por otro, el criterio del derecho francés.

A grandes rasgos, mientras en el derecho angloamericano el usuario debe registrar la operación de leasing en su activo fijo como si se tratase de una adquisición (lo anterior atendido que en los Estados Unidos de América el leasing financiero es esencialmente considerado una venta con pago diferido), en el derecho francés, es la empresa de leasing quien registra el bien objeto del contrato como parte de su activo fijo (lo anterior por cuanto esta entidad mantiene la propiedad del bien hasta el término del contrato).

En nuestro país, si bien la gran mayoría de la doctrina ha adoptado la tesis francesa, algunas instituciones nacionales, como el Colegio de Contadores de Chile, han optado por seguir el criterio angloamericano, situación que quedó plasmada en el Boletín Técnico N° 22 del Colegio de Contadores de Chile, publicado con fecha 11 de enero de 1983, interpretado por el Boletín Técnico N° 24 de la misma institución.

Cabe señalar que de conformidad a lo dispuesto en el Boletín Técnico N° 24 del Colegio de Contadores de Chile, lo establecido en el Boletín Técnico N° 22 es de aplicación obligatoria a partir del 01 de enero de 1984.<sup>57</sup>

En igual sentido se pronunció la SBIF, que, en su Circular N° 2.392 de fecha 09 de septiembre de 1988, dispuso que las empresas de leasing que se encontrasen bajo su fiscalización, debían - para efectos de confeccionar sus estados financieros - estar a los principios y normas contables de aceptación general y, especialmente, a las instrucciones de contabilización de operaciones de leasing contenidas en el Boletín Técnico N° 22 del Colegio de Contadores de Chile.<sup>58</sup> En este sentido, en lo que respecta a la contabilización del leasing, el Boletín dispone:<sup>59</sup>

- **Respecto del usuario**

- (i) La operación de leasing debe contabilizarse como si se tratase de la adquisición de un activo fijo.

---

<sup>57</sup> Colegio de Contadores de Chile A.G. (1983). "Boletín Técnico N° 24". Disponible para consulta en: <http://www.contach.cl/wp-content/uploads/2018/05/Boletin-N-24.pdf>

<sup>58</sup> Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras Chile (1988). Circular N° 2392. 09 de octubre de 1988. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1061314>.

<sup>59</sup> Colegio de Contadores de Chile A.G. (1983). "Boletín Técnico N° 22 del 11 de enero de 1983". Disponible para consulta en: [http://www.achel.cl/biblioteca/contab\\_opp\\_leasing.pdf](http://www.achel.cl/biblioteca/contab_opp_leasing.pdf)

- (ii) El “valor actual” del contrato de leasing debe contabilizarse en una cuenta de activo fijo bajo la denominación de “activos en leasing”, debiendo incorporarse en los estados financieros una nota explicativa donde se indiquen las características y condiciones de la operación.<sup>60</sup>
- (iii) El valor nominal del contrato se contabiliza como un pasivo exigible de corto o largo plazo (dependiendo del vencimiento de las cuotas).
- (iv) La diferencia existente entre el valor nominal del contrato y su valor actual se contabiliza con cargo a una cuenta del activo denominada “intereses diferidos por leasing”.
- (v) Al vencimiento de cada cuota, se deben traspasar a resultado los intereses diferidos que se encuentren devengados a esa fecha.

- ***Respecto de la empresa de leasing***

- (i) La operación debe contabilizarse como si se tratase de la venta de un bien del activo fijo, debiendo incorporarse a los estados financieros una nota explicativa donde se indiquen las características y condiciones de la operación.
- (ii) Para efectos de determinar el “valor actual” del contrato, de las cuotas periódicas y de la opción de compra se debe descontar la tasa de interés apropiada para la operación.
- (iii) El valor nominal del contrato se deberá contabilizar en una cuenta de activo denominada “deudores por leasing”, debiendo abonarse en dicha cuenta el valor libro del bien cedido. El saldo existente se registrará en una cuenta de pasivo transitoria denominada “intereses diferidos por percibir”.
- (iv) Al vencimiento de cada cuota se debe traspasar a resultado los intereses diferidos que se encuentren a la fecha devengados.

No obstante lo señalado precedentemente, como se indicó al inicio del presente apartado, a diferencia del Colegio de Contadores, en nuestro país, gran parte de la doctrina nacional ha adoptado el criterio francés al momento de determinar la forma como deben ser contabilizadas las operaciones de leasing.

---

<sup>60</sup> De conformidad a lo dispuesto en el referido Boletín, el “valor actual” del contrato se determina descontado del valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra la tasa de interés apropiada para las circunstancias.

Conforme lo anterior, los autores nacionales, criticando duramente lo dispuesto por el Colegio de Contadores en su Boletín<sup>61</sup>, han establecido las siguientes directrices para efectos de la contabilización del leasing:<sup>62</sup>

- **Respecto del usuario**

- (i) Las cuotas de leasing pagadas, así como todos los gastos incurridos durante el ejercicio con motivo de la operación, deben ser contabilizados como gastos.
- (ii) En el supuesto de hacer efectiva la opción de compra el bien deberá ser contabilizado en el activo fijo según su valor de adquisición.

- **Respecto de la empresa de leasing**

- (i) El bien objeto del contrato debe contabilizarse como parte de su activo fijo, sujeto a corrección monetaria.
- (ii) La operación debe ser registrada con cargo a una cuenta por cobrar (activo), con abono a un pasivo transitorio por ingresos no devengados.
- (iii) Las cuotas del leasing percibidas durante el ejercicio deben contabilizarse con abono a resultados.
- (iv) Las rentas vencidas y no pagadas deben anotarse como ingresos devengados (resultados) y deben ir a una cuenta por cobrar (activo).
- (v) Los gastos iniciales de la empresa de leasing (que tengan su origen en la operación), deben ser activados y amortizarse mientras se encuentre vigente el contrato.

---

<sup>61</sup> Como crítica a lo dispuesto por el Colegio de Contadores en su Boletín Técnico N° 22 de 1983, podemos citar al profesor Antonio Ortuzar, quien en su libro denominado "El Contrato de Leasing", dispuso "*Es evidente que considerando el problema desde un punto de vista legal, es una inconsecuencia la posición del registro contable que contempla el Boletín N° 22, ya que necesariamente el balance debe ser un reflejo de la realidad jurídica y, por ello, no puede activarse un bien ajeno que está expuesto a desaparecer por una contingencia extraña al arrendatario (usuario) y que, en el mejor de los casos, puede ser adquirido por éste en virtud de la opción de que goza*" (Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit. p. 141)

<sup>62</sup> Contreras, Evelyn (2011). "Manual de Consultas Tributarias: Aspectos Tributarios del Leasing". Santiago, Chile. Editorial Thomson Reuters, p. 31 y siguientes.

- (vi) Los desembolsos incurridos por la empresa de leasing deben ser contabilizados con cargo a resultado.
- (vii) En el supuesto que el usuario ejerza la opción de compra al término del contrato el bien debe ser eliminado del activo fijo de la empresa de leasing y reversarse las depreciaciones.

### ***1.6.1 Tratamiento del Leasing Financiero bajo IFRS (NIIF)***

Bajo las normas IFRS se abandona por completo el modelo francés para la contabilización del leasing financiero. En este sentido, conforme los criterios contenidos en la NICCH N° 17 (Norma de Información Contable – Chile N° 17: Arrendamientos)<sup>63</sup>, actualizada al 31 de diciembre de 2012, al momento de contabilizar las operaciones de leasing se deberá tener en consideración lo siguiente:<sup>64</sup>

#### ***- Respecto del usuario***

- (i) Al inicio del contrato, deberá reconocer los arrendamientos como activos y pasivos en sus estados de situación financiera en un monto equivalente al valor justo de la propiedad arrendada o, si este fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados de acuerdo con la tasa de interés implícita en la operación (siempre que sea factible determinarla, de lo contrario se utilizará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario).
- (ii) Los pagos mínimos por arrendamiento deberán ser asignados entre el cargo financiero y la reducción de la obligación.
- (iii) El cargo financiero será asignado a cada periodo pendiente durante el plazo del arrendamiento, de manera tal de obtener una tasa de interés constante sobre el saldo de la obligación.
- (iv) Los arriendos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en que se incurra en ellos.

Como podemos apreciar, para el usuario, el leasing financiero origina en cada periodo contable un cargo por depreciación (por los activos depreciables) y un gasto financiero. Se hace presente que, respecto a la política de depreciación de los activos arrendados, esta debe ser uniforme a aquella seguida por el

---

<sup>63</sup> Disponible para consulta en: <http://www.chilecont.cl/wp-content/uploads/archusers/Anexo-B-9-NICCH-17-2012.pdf>

<sup>64</sup> Se hace presente que a contar del 01 de enero de 2019 la NICCH N° 17 será sustituida por la NIIF 16 sobre Arrendamientos.

usuario para el resto de los activos depreciables que posea, de esta manera, el activo se depreciará totalmente en el plazo de duración del leasing o a lo largo de su vida útil, según lo que sea menor.

- ***Respecto de la empresa de leasing***

- (i) Al inicio de la operación, deberá reconocer en sus estados de situación financiera los activos dados en leasing, debiendo registrarlos como una cuenta por cobrar en un monto equivalente a la inversión neta realizada. Lo anterior, teniendo en consideración que el bien es registrado como un activo y depreciado por el usuario, de manera tal, que las cuotas por cobrar representen para la empresa de leasing el reembolso del capital invertido y los ingresos financieros esperados.
  
- (ii) Respecto de los ingresos financieros, se debe seguir una tendencia que refleje para cada uno de los periodos una tasa de retorno constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado.



## CAPÍTULO II:

### **“TRATAMIENTO TRIBUTARIO, EN MATERIA DE IVA, DE LA OPERACIÓN DE LEASING FINANCIERO PREVIO A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899”**

Antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria, modificada posteriormente por el Proyecto de Simplificación, el tratamiento tributario en materia del IVA de las operaciones de leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles no se encontraba expresamente regulado en la Ley de IVA, así como tampoco en su Reglamento.<sup>65</sup>

Dicho vacío legal, si bien no es inusual en nuestra Legislación en materia de Leasing (recordemos que este tipo de operaciones es escasamente regulado en nuestro país) encuentra su justificación principalmente en el hecho que al momento de promulgarse la Ley de IVA estos contratos no tenían mayor uso en Chile.

Conforme lo anterior, no existiendo un marco jurídico específico que normase este tipo de operaciones en materia del IVA, la “regulación” de estos contratos fue realizada principalmente mediante pronunciamientos administrativos del SII, correspondiendo la mayoría de ellos a Oficios emitidos por la entidad administrativa en respuesta a consultas planteadas por contribuyentes.

En este sentido, cabe señalar que, mediante diversa jurisprudencia administrativa, el SII equiparó las operaciones de leasing con los contratos de arrendamiento (tanto para el caso de los bienes corporales muebles como inmuebles), asimilándolo en sus efectos tributarios a este tipo de operaciones. Dicha postura es coincidente con el dogma adoptado por la gran mayoría de la doctrina de nuestro país respecto a la naturaleza jurídica de la operación (recordemos que, tal como se señaló en el Capítulo I de la presente Tesis, en Chile la doctrina mayoritaria adhiere a la teoría del contrato de arrendamiento al momento de intentar explicar la naturaleza jurídica del leasing).

---

<sup>65</sup> Al efecto, la única “regulación” en materia del IVA que este tipo de operaciones mantenía con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Reforma Tributaria, se encontraba contenida en la Ley N° 19.281 del 15 de diciembre de 1993, relativa al Arrendamiento con Promesas de Compraventa.

Al respecto, reiterando lo señalado en el capítulo anterior, en opinión de esta autora, no podemos entender que el objetivo de dicha Ley haya sido regular los contratos de leasing en materia del IVA. Lo anterior, por cuanto el referido cuerpo legal fue dictado con la finalidad de contar con una normativa que ayudase a mejorar el déficit habitacional existente en nuestro país a la época de promulgación de la Ley, de manera tal, que su aplicación se encuentra restringida a los supuestos en ella contenidos.

Teniendo presente lo antedicho, a continuación, pasaremos a revisar el tratamiento tributario, en materia del IVA, de las operaciones de leasing previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación.

Para estos efectos, en una primera parte, se analizará el tratamiento tributario de las operaciones de leasing sobre bienes corporales muebles, para posteriormente revisar los contratos de leasing sobre bienes corporales inmuebles. En ambos casos, el estudio se centrará primeramente en el contrato de leasing propiamente tal, para luego revisar el tratamiento tributario otorgado al contrato de compraventa en los casos que el usuario optase por hacer efectiva la opción de compra.

## **II. 1. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL LEASING SOBRE BIENES MUEBLES**

Fue el SII quien mediante diversa jurisprudencia administrativa determino el tratamiento tributario de estas operaciones, debiendo para estos efectos distinguirse entre el contrato de leasing propiamente tal y el contrato de compraventa (en los casos que el usuario ejerciera la opción de compra).

En relación con el primero de los contratos, esto es, contrato de leasing propiamente tal, como se adelantó al inicio del presente Capítulo, el SII asimiló la operación con el contrato de arrendamiento sobre bienes muebles, subsumiéndolo dentro de dicha categoría contractual, aplicándole los efectos tributarios de tal operación.

Por su parte, en lo que respecta al contrato de compraventa, en los casos que el usuario ejerciera la opción de compra, el SII aplicó las normas generales en materia del IVA, contenidas en el Artículo 2° y 3° de la Ley de IVA, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015, considerando que la operación sólo se encontraba afecta con el referido tributo en los casos que se diera cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ley para configurar el hecho gravado básico de venta sobre bienes muebles.

A continuación, se analizará el tratamiento tributario de ambos contratos.

### **II.1.1. Tratamiento Tributario del Contrato de Leasing sobre Bienes Muebles**

Al momento de dilucidar el tratamiento tributario en materia del IVA del contrato de leasing sobre bienes muebles, se deberá primeramente tener en consideración el tratamiento tributario otorgado al contrato de

arrendamiento sobre dichos bienes, contenido en la letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA, normativa que dispone:<sup>66</sup>

*“Artículo 8° 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:*

*g) 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.”*<sup>67</sup>

Como podemos apreciar, el arrendamiento de bienes muebles es una actividad que se encuentra siempre afecta con el IVA.

Conforme lo anterior, habiéndose asimilado el contrato de leasing sobre bienes muebles al contrato de arrendamiento, se entenderá igualmente que esta operación es una actividad afecta al IVA, al configurar el hecho gravado especial contenido en la letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA.

En tal sentido se pronunció el SII en diversos oficios emitidos en relación a la materia, siendo el primero de ellos el Oficio N° 7950 del 21 de diciembre de 1978, publicado en respuesta a una consulta planteada por un contribuyente respecto al tratamiento tributario que debía dar a unos contratos de leasing que deseaba celebrar sobre unos buses de la locomoción colectiva que había adquirido específicamente con el objeto de cederlos en su uso y goce a un tercero mediante un contrato de leasing.

Al respecto, el SII señaló que la figura jurídica en comento correspondía a un contrato de arrendamiento sobre bienes muebles, debiendo en consecuencia aplicársele lo dispuesto en la letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA, devengándose el impuesto mes a mes. Al efecto, el oficio dispuso *“sobre el particular, cumplo con señalar a Ud. que de los antecedentes proporcionados por la ocurrente en su presentación, en especial lo establecido en las cláusulas 1°, 4°, 7° y 14° del modelo de contrato de leasing acompañado a la presentación se desprende que la convención es jurídicamente un contrato de arrendamiento de un*

---

<sup>66</sup> Se hace presente que la letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA no fue modificada por la Ley de Reforma Tributaria ni el Proyecto de Simplificación.

Asimismo, como dato histórico, cabe señalar que al momento de dictarse la Ley de IVA lo establecido en la letra g) del Artículo 8° se encontraba contenido en iguales términos en la letra b) del Artículo 47° de dicho cuerpo legal.

<sup>67</sup> Decreto Ley N° 825 de 1974, que contiene la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>.

*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 [...]. 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 8° del Decreto Ley N° 825, de 1974”*.<sup>68</sup>

El criterio antes señalado fue posteriormente confirmado mediante diversos pronunciamientos, tales como el Oficio N° 9460 del 21 de diciembre de 1979 (también relativo al tratamiento tributario de contratos de leasing sobre buses de locomoción colectiva) y el Oficio N° 1232 del 08 de mayo de 1998 (referido a contratos de leasing sobre vehículos de transporte de carga).

En relación a este último oficio, cabe señalar que éste posee una especial característica, por cuanto es uno de los pocos pronunciamientos emitidos por el SII previo a la Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016 en que la entidad administrativa reconoció el carácter financiero de las operaciones de leasing. Al efecto, el oficio dispuso que *“atendidas las características del sistema de financiamiento de bienes mediante la convención denominada contrato de leasing, el que consiste en el arrendamiento de un bien por un periodo de tiempo previamente estipulado en el contrato, durante el cual el arrendatario paga periódicamente una renta de arrendamiento a la compañía de leasing, y que le da derecho a usar el bien desde el momento en que se estipula en el contrato hasta el término del periodo, como también el derecho a optar al final de éste entre adquirir dicho bien o restituirlo al arrendador, es claro que, jurídicamente, tal convenio es un contrato de arrendamiento de un bien corporal mueble, afecto durante la vigencia del mismo, al impuesto al valor agregado, conforme lo dispuesto en el artículo 8° letra g) del D.L. N° 825, de 1974”*.<sup>69</sup>

### **II.1.2. Tratamiento Tributario del Contrato de Compraventa en la Operación de Leasing sobre Bienes Muebles**

---

<sup>68</sup> Oficio N° 7950 del 21 de diciembre de 1978 del SII. Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI0314.pdf>.

<sup>69</sup> Oficio N° 1232 del 08 de mayo de 1998 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/1998/ventas/may10.htm>.

En lo que respecta al contrato de compraventa, en el supuesto que el usuario optase por hacer efectiva la opción de compra, cabe señalar que respecto de esta operación el SII optó por aplicar las normas generales en materia de IVA, contenidas en los Artículos 2°, 3° y 8° de la Ley de IVA, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015, según las cuales sólo se encontraban afectas con el referido tributo las ventas de bienes corporales muebles celebradas por un vendedor considerado habitual.

En este sentido, conforme lo dispuesto en el N° 3 del Artículo 2° de la Ley de IVA, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, se consideraba “vendedor” a toda persona natural o jurídica que se dedicará de forma habitual a este tipo de operaciones. Al efecto, el artículo disponía:

*“**Artículo 2°:** Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:*

*1°) Por “venta”, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora contruidos totalmente por ella o que en parte hayan sido contruidos por un tercero para ella, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales contruidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta.*

*3°) Por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. [...]. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.”<sup>70</sup>*

Como podemos apreciar, en lo que respecta a la calificación de habitualidad de los contribuyentes, a fin de determinar si cumplían o no con los requisitos para ser considerados “vendedores”, dicha calificación quedó radicada en el SII, quien debía evaluarlo a su juicio exclusivo.

Al respecto, cabe señalar que en relación con la calificación de habitualidad, el SII se pronunció señalando que conforme lo dispuesto en el N° 3 del Artículo 2° de la Ley de IVA, en relación con el Artículo 4° del

---

<sup>70</sup> Decreto Ley N° 825 de 1974, Óp. Cit. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>

Reglamento<sup>71</sup>, las empresas de leasing siempre debían ser consideradas como vendedores por cuanto el ánimo que guiaba la adquisición de los bienes que se daban en arrendamiento (leasing) y respecto de los cuales posteriormente se ejercía la opción de compra era claramente la reventa de los mismos, ya que esta era una posibilidad cierta que no dependía de su voluntad sino que de la del usuario, no siendo de esta manera relevante si este último finalmente restituía el bien mueble al término del contrato o efectivamente ejercía la opción de compra.

Adicionalmente, se debe tener en consideración que, de conformidad a lo dispuesto en el N° 1 del Artículo 3 del Código de Comercio, son actos de comercio la compra y permuta de cosas muebles hechas con el ánimo de venderlas (como sería el caso del leasing), permutarlas o arrendarlas en la misma forma o en otra distinta. Conforme lo anterior, atendida la naturaleza mercantil del acto, la actividad se encuentra afectada con IVA.

Como podemos apreciar de lo expuesto precedentemente, los contratos de compraventa de bienes corporales muebles celebrados en una operación de leasing, con motivo del ejercicio de la opción de compra por parte del usuario, se encontraban siempre afectos con IVA, al cumplir con los supuestos para dar lugar a la configuración del hecho gravado básico de venta de bienes muebles, contenido en el Artículo 2° de la Ley de IVA. Lo anterior, no obstante las exenciones del Artículo 12° del referido cuerpo legal.

En tal sentido se pronunció el SII en diversos oficios, tales como, Oficio N° 9460 del 21 de diciembre de 1979 y Oficio N° 2732 del 19 de agosto de 1982.

En el primero de los pronunciamientos administrativos, el SII - en respuesta a una consulta planteada por un contribuyente en relación con el tratamiento tributario que debía dar en materia del IVA a diversos contratos de leasing que pretendía celebrar con empresarios de la locomoción colectiva - señaló que respecto del contrato de compraventa celebrado entre la empresa de leasing y el usuario, en el supuesto

---

<sup>71</sup> El Artículo 4° del Reglamento, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, disponía: *“Para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2° de la ley, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.*

*Corresponderá al referido contribuyente probar que no existe habitualidad en sus ventas y/o que no adquirió las especies muebles con ánimo de revenderlas.*

*Se presume habitualidad respecto de todas las transferencias y retiros que efectúe un vendedor dentro de su giro”.* Artículo 4° del Decreto N° 55 de 1977 que Aprueba Reglamento de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=8355&idVersion=2004-01-24>.

que este último ejerciera la opción de compra, dicha operación se encontraría afectada con el IVA al configurarse el hecho gravado básico de venta contenido en el N° 1 del Artículo 2° de la Ley de IVA (se hace presente que en la consulta el contribuyente planteó la posibilidad que la operación se encontrara exenta de IVA conforme lo dispuesto en el N° 1 de la letra A. del Artículo 12° de la Ley de IVA<sup>72</sup>, al tratarse de la venta de vehículos motorizados usados).

Al efecto, el oficio dispuso que *“En opinión de esta superioridad es errónea la conclusión a que llega en su solicitud respecto de la transferencia del bus al usuario por esa empresa (empresa de leasing), [...], por cuanto no se trata en la especie de la transferencia de un vehículo motorizado usado cuyo destino natural sea el transporte público de pasajeros sino que la venta de esta especie de vehículos que tiene la condición de nuevo, en los términos del artículo 64° de la ley<sup>73</sup> [...].*

*En el caso específico de su consulta, los vehículos de que se trata no pueden estimarse que han salido del circuito importador, fabricante o armador, distribuidor, concesionario, subdistribuidor o comerciante habitual del ramo, toda vez que de conformidad con el artículo 2° del Decreto Ley N° 825, de 1974 y los artículos 2° letra l) y 4° del Reglamento, esas empresas tendrán la calidad de vendedor habitual de dichos vehículos a los arrendatarios que opten por adquirirlos, quienes en definitiva serán realmente los usuarios de los mismos. [...].*

*En atención a lo precedentemente expuesto, debe concluirse que la transferencia de un bus efectuada por una empresa de leasing que adquirió dicho vehículo para destinarlo al arrendamiento a un empresario de locomoción colectiva, cuando este último ejercita su opción de compra, se encuentra gravada con el IVA por cuanto dicho vehículo no ha perdido su condición de nuevo por el hecho de ser objeto de un contrato de leasing.”<sup>74</sup>*

---

<sup>72</sup> En lo atinente, el artículo dispone: *“Artículo 12°- Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:*

**A)** *Las ventas y demás operaciones que recaigan sobre los siguientes bienes:*

**1°** *Los vehículos motorizados usados, excepto en los siguientes casos: el previsto en la letra m) del Artículo 8°; los que se importen y los que se transfieran en virtud del ejercicio, por el comprador, de la opción de compra contenida en un contrato de arrendamiento con opción de compra de un vehículo [...].”* Decreto Ley N° 825 de 1974, Óp. Cit. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>

<sup>73</sup> El referido Artículo disponía *“Artículo 64°.- Para los fines previstos en el mismo precepto de la ley, se entenderá que los vehículos motorizados tienen la condición de “usados” cuando han sido transferidos al usuario y no son de propiedad, por tanto, del fabricante o armador, de los distribuidores o concesionarios o de sus subdistribuidores establecidos, de los importadores habituales de los mismos y comerciantes habituales del ramo. Se presume que todo vehículo motorizado que se encuentre en poder de un usuario tiene la calidad de “usado”, con excepción de aquellos que forman parte del activo fijo de una empresa, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 41° de la ley”.* Decreto Ley N° 825 de 1974, Óp. Cit. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>

<sup>74</sup> Oficio N° 9460 del 21 de diciembre de 1979 del SII. Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI0394.pdf>.

El criterio antes señalado fue posteriormente confirmado mediante el Oficio N° 2732 del 19 de agosto de 1982, en el cual el SII dispuso que en los contratos de leasing sobre bienes corporales muebles el ejercicio de la opción de compra por parte del usuario correspondía a una actividad afecta con el IVA al configurar el hecho grabado básico de venta contenido en el Artículo 2° de la Ley de IVA.

Lo mismo ocurría en el supuesto que el bien fuese enajenado por la empresa de leasing a un tercero distinto del usuario (en el supuesto que este último devolviera el bien sin haber ejercido la opción de compra). Al efecto, el referido oficio dispuso *““En efecto, la circunstancia de que en el desempeño de la actividad de la empresa se encuentre la posibilidad de vender esos bienes en las condiciones de uso normal, dado el tiempo transcurrido desde el comienzo del “leasing”, es evidente que en el acto existe habitualidad, aun tratándose de especies usadas.*

*Por esos mismos motivos de habitualidad en las ventas de bienes corporales muebles usados, se encuentran afectas al tributo del rubro las operaciones que hagan las empresas y que recaigan tanto en especies devueltas por los contratantes del “leasing”, como recuperadas por término anticipado del contrato”*”.<sup>75</sup>

Como podemos apreciar de lo dispuesto en los párrafos precedentes, a modo de síntesis, es posible señalar que conforme lo dispuesto por el SII mediante diversa jurisprudencia administrativa, los contratos de compraventa celebrados en el ejercicio de la opción de compra contenida en una operación de leasing se encontraban siempre afectos con el IVA, debiendo considerarse a la empresa de leasing como “vendedor”.

Cabe señalar que el criterio esgrimido por la entidad fiscalizadora no es compartido por parte de nuestra doctrina nacional, la que se ha pronunciado señalando que en los casos que el usuario ejerza la opción de compra no correspondería gravar dicha operación con IVA, por cuanto se trataría de la venta de un bien perteneciente al activo fijo del “arrendador” (empresa de leasing) y que por lo mismo no constituye una venta habitual para tales empresas.<sup>76</sup>

Quienes postulan esta teoría fundamentan su posición argumentando que en diversos pronunciamientos el SII se ha manifestado señalando que, durante la vigencia del contrato de leasing, la empresa de leasing debe considerar el bien cedido como parte de su activo fijo (los contratos de leasing no transfieren el

---

<sup>75</sup> Oficio N° 2732 del 19 de agosto de 1982 del SII. Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI0613.pdf>.

<sup>76</sup> Ortuzar Solar, Antonio (1990). Óp. Cit. p. 123.

dominio de los bienes), autorizando incluso a dichas entidades a solicitar la devolución del remanente de crédito fiscal IVA por los bienes adquiridos y cedidos en leasing, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 27 Bis de la Ley de IVA.<sup>77</sup> Conforme lo anterior, al tratarse de la enajenación de bienes del activo fijo del contribuyente, la venta de los mismos debiese regirse por lo dispuesto en la letra m) del Artículo 8 de la Ley de IVA, que regula el supuesto, y no por lo dispuesto en el Artículo 2 del mismo cuerpo legal.

Quienes adhieren esta teoría, critican el principio dual esgrimido por el órgano fiscalizador en virtud del cual si al término del periodo de arrendamiento del leasing el usuario opta por ejercer la opción de compra, en el mismo periodo tributario en que se produzca la venta, el bien pasa a formar parte del activo realizable del contribuyente, debiendo en consecuencia regirse por las normas generales en materia de IVA. Por el contrario, si la enajenación no se produce como consecuencia del ejercicio de la opción de compra contenida en el contrato de leasing, se considerará que la venta corresponde a la enajenación de un bien del activo fijo, debiendo regirse por lo dispuesto en el Artículo 8 de la Ley de IVA.<sup>78</sup>

## **II. 2. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL LEASING SOBRE BIENES INMUEBLES**

En lo que respecta al tratamiento tributario de la operación de leasing sobre bienes inmuebles, previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, el tratamiento tributario en materia del IVA de este tipo de operaciones no se encontraba expresamente regulado en nuestra Legislación.

De esta manera, fue el SII quien mediante diversa jurisprudencia administrativa determinó el tratamiento tributario que se debía dar a estas operaciones, debiendo para estos efectos distinguirse entre el contrato de leasing propiamente y el contrato de compraventa (en los casos que el usuario ejerciera la opción de compra).

En relación con el primero de los contratos, esto es, contrato de leasing propiamente tal, al igual que sucede con el leasing sobre bienes muebles, el SII equiparó la operación a un arrendamiento puro y

---

<sup>77</sup> En este sentido encontramos, por ejemplo, el Oficio N° 2989 del 24 de octubre de 1996, Oficio N° 360 del 12 de febrero de 2007, Oficio N° 1428 del 28 de mayo de 2015, todos del SII. Disponibles para consulta en: <https://www3.sii.cl/normalInternet/#ListadoArticulo438>.

<sup>78</sup> Oficio N° 360 del 12 de febrero de 2007 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2007/ventas/ja4054.ht>.

simple, subsumiéndolo dentro de dicha categoría contractual y aplicándole los efectos tributarios de tales operaciones.

Por su parte, en lo que respecta al contrato de compraventa (en los casos que el usuario ejerciera la opción de compra), el SII aplicó las normas generales en materia del IVA, contenidas en los Artículos 2 y 3 de la Ley de IVA, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015, considerando que la operación sólo se encontraba afectada con el referido tributo en los casos que se diera cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ley para configurar el hecho gravado básico de venta de bienes corporales inmuebles.

A continuación, se analizará el tratamiento tributario de ambos contratos.

### ***II.2.1. Tratamiento Tributario del Contrato de Leasing sobre Bienes Inmuebles***

Al igual que sucedía con los bienes corporales muebles, el SII equiparó la operación de leasing inmobiliario a un arrendamiento puro y simple, subsumiéndolo dentro de dicha categoría contractual, haciéndole aplicable los efectos tributarios de la misma, contenidos en la letra g) del Artículo 8 de la ley de IVA, ya citado.

Conforme lo dispuesto el referido artículo, el arrendamiento de bienes corporales inmuebles se encuentra afectado con el IVA siempre que se diera cumplimiento a alguno de los siguientes supuesto: (i) Se celebre sobre inmuebles amoblados; o (ii) Se celebre sobre inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

En lo que respecta al concepto de “inmuebles amoblados”, cabe señalar que mediante diversa jurisprudencia administrativa el SII dispuso que para que un inmueble fuese considerado amoblado bastaría que éste se encontrase dotado de bienes de carácter corporal muebles<sup>79</sup>, sin distingo alguno

---

<sup>79</sup> Para estos efectos la expresión “muebles” deberá entenderse conforme lo dispuesto en el Diccionario de la Real Academia Española, quien define el concepto como *“Cada uno de los enseres móviles que sirven para los usos necesarios o para decorar casas, oficinas y todo género de locales”* (Oficio N° 3263 del 04 de julio de 2003 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2003/ventas/ja527.htm>).

Lo mismo respecto de la palabra “amoblado”, concepto definido por el Diccionario de la Real Academia Española como *“Dotar de muebles un edificio o alguna parte de él”* (Oficio N° 2669 del 17 de agosto de 1990 del SII. Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI1225.pdf>).

acerca de su uso o destino o si estos permitían el desarrollo de una actividad comercial o industrial, bastando su sola existencia para la configuración del hecho gravado especial.<sup>80</sup>

Por su parte, en lo que respecta al concepto de “instalaciones” o “maquinarias” que permitan el ejercicio de una actividad “comercial” o “industrial”, cabe señalar que el SII ha sido bastante ambiguo en sus pronunciamientos administrativos, limitándose a indicar en la mayoría de ellos que, respecto del concepto de “instalación”, este debe ser entendido como cualquier clase de elemento o construcción que permita el ejercicio de una actividad comercial o industrial, sin que para estos efectos sea relevante el destino efectivo que el arrendatario de al inmueble arrendado, bastando que este cuente con las referidas instalaciones o maquinarias para que se configure el hecho gravado especial, no importando si el arrendatario (en este caso usuario) efectivamente lo destina al desarrollo de actividades comerciales o industriales, agregando además que, al tratarse de un hecho gravado que pende de una situación de hecho, debe ser verificado in situ, caso a caso, por el ente fiscalizador.<sup>81</sup>

Se hace presente que en lo que respecta al concepto de “actividad comercial”, ésta deberá ser entendida como el ejercicio o desarrollo de cualquiera de los actos de comercio enumerados en el Artículo 3 del

---

<sup>80</sup> En este sentido encontramos, por ejemplo, el Oficio N° 2669 del 17 de agosto de 1990; Oficio N° 184 del 15 de enero de 2001; Oficio N° 3263 del 04 de julio de 2003; Oficio N° 2503 del 08 de julio de 2005 ; Oficio N° 783 del 04 de abril de 2007; Oficio N° 2084 del 01 de octubre de 2007; entre otros. Todos disponibles para consulta en: <http://www3.sii.cl/normalInternet/>

<sup>81</sup> En este sentido encontramos, por ejemplo, el Oficio N° 4163 del 02 de septiembre de 2004; Oficio N° 4637 del 08 de octubre de 2004; Oficio N° 933 del 05 de abril de 2005; Oficio N° 1379 del 09 de mayo de 2005; Oficio N° 1555 del 03 de mayo de 2006; entre otros. Todos disponibles para consulta en: <http://www3.sii.cl/normalInternet/>.

Código de Comercio, mientras que por “actividad industrial” se entenderá aquella definida en el Artículo 6 del Reglamento.<sup>82 83</sup>

Cabe señalar que son escasos los pronunciamientos en que el SII ha indicado con claridad qué tipo de instalaciones deben ser comprendidas como aquellas que “permiten el ejercicio de una actividad comercial o industrial”, no obstante, se debe tener presente que si las instalaciones corresponden exclusivamente a las básicas de todo inmuebles, esto es, luz, agua y gas, debe entenderse que estas no permiten por si mismas el desarrollo de una actividad comercial o industrial, de manera tal que no se configuraría el hecho gravado especial.<sup>84</sup> Asimismo, el sólo hecho que las partes especifiquen en el

---

<sup>82</sup> El Artículo 3° del Código de Comercio dispone: *“Son actos de comercio, ya de parte de ambos contratantes, ya de parte de uno de ellos:*

*1° La compra y permuta de cosas muebles, hecho con ánimo de venderlas, permutarlas o arrendarlas en la misma forma o en otra distinta, y la venta, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas.*

*Sin embargo, no son actos de comercio la compra o permuta de objetos destinados a complementar accesoriamente las operaciones principales de una industria no comercial.*

*2° La compra de un establecimiento de comercio.*

*3° El arrendamiento de cosas muebles hechos con el ánimo de subarrendarlas.*

*4° La comisión o manato comercial.*

*5° Las empresas de fábricas, manufacturas, almacenes, tiendas, bazares, fondas, cafés y otros establecimientos semejantes.*

*6° Las empresas de transporte por tierra, ríos o canales navegables.*

*7° Las empresas de depósito de mercaderías, provisiones o suministros, las agencias de negocios o martillos.*

*8° Las empresas de espectáculos públicos, sin perjuicio de las medidas de policía que corresponda tomar a la autoridad administrativa.*

*9° Las empresas de seguros terrestres a prima, incluso aquellas que aseguran mercaderías transportadas por canales o ríos.*

*10° Las operaciones sobre letras de cambio, pagarés y cheques sobre documentos a la orden, cualesquiera que sean su causa y objeto y las personas que en ella intervengan, y las remesas de dinero de una plaza a otras hechas en virtud de un contrato de cambio.*

*11° Las operaciones de banco, las de cambio y corretaje.*

*12° Las operaciones de bolsa.*

*13° Las empresas de construcción, carena, compra y venta de naves, sus aparejos y vituallas.*

*14° Las asociaciones de armadores.*

*15° Las expediciones, transportes, depósitos o consignaciones marítimas.*

*16° Los fletamentos, seguros y demás contratos concernientes al comercio marítimo.*

*17° Los hechos que producen obligaciones en los casos de averías, naufragios y salvamentos.*

*18° Las convenciones relativas a los salarios del sobrecargo, capitán, oficiales y tripulación.*

*19° Los contratos de los corredores marítimos, pilotos lemanes y gente de mar para el servicio de las naves.*

*20° Las empresas de construcción de bienes inmuebles por adherencia, como edificios, caminos, puentes, canales, desagües, instalaciones industriales y de otros similares de la misma naturaleza”.*

Código de Comercio, disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1974>.

<sup>83</sup> El Artículo 6° del Reglamento dispone: *“Para los efectos de la aplicación de la ley, se considerará “industria” el conjunto de actividades desarrolladas en fábricas, plantas o talleres destinados a la elaboración, reparación, conservación, transformación, armadura, confección, envasamiento de substancias, productos o artículos en estado natural o ya elaborados o para la prestación de servicios, tales como molienda, tintorerías, acabado o terminado de artículos”.* Decreto N° 55 del 24 de enero de 1977. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=8355>.

<sup>84</sup> En este sentido encontramos, por ejemplo, el Oficio N° 2065 del 10 de noviembre del 2014. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2014/ventas/ja2065.htm>.

contrato de arriendo que el inmueble sólo podrá ser usado para fines industriales, no produce per se el nacimiento del hecho gravado, siendo menester que el inmueble cuente con las referidas instalaciones.<sup>85</sup>

Como podemos apreciar, el concepto de “instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial” es bastante incierto, no obstante, se debe tener claridad en el hecho que dichas instalaciones deben ir más allá de las básicas de todo bien y deben permitir por sí mismas el desarrollo de actividades comerciales, esto es, de aquellas señaladas en el Artículo 3 del Código de Comercio, o industriales, esto es, actividades que permitan transformar materias primas en producto semielaborados que se utilicen para la fabricación de otros productos o productos listos para el consumo.

Puntualizado lo anterior, y en lo que respecta al contrato de leasing propiamente tal, como se adelantó en los párrafos precedentes, el SII, adhiriendo a la tesis mayoritaria en relación a la naturaleza jurídica de este tipo de operaciones, y partiendo del supuesto que el contrato de leasing es un arrendamiento con modalidades, dispuso que esta operación estará afecta con el IVA siempre que el referido contrato fuese celebrado sobre bienes corporales inmuebles amoblados o que contaran con instalaciones o maquinarias que permitiesen el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

En tal sentido podemos citar los Oficios N° 1059 del 16 de mayo de 1997 y Oficio N° 3290 del 12 de noviembre de 2009.

El primero de los pronunciamientos, emitido en respuesta a una consulta planteada por un contribuyente en relación a la errónea emisión de facturas en el caso del ejercicio de la opción de compra de un bien inmueble, el SII dispuso que, respecto de las cuotas mensuales del contrato de leasing (o “contrato de arrendamiento”) para el caso específico planteado, la actividad se encontraba afecta con el IVA por tratarse de un bien inmueble que permitía el ejercicio de una actividad comercial al contemplar dentro de sus instalaciones un supermercado. Al efecto, el oficio dispuso “*[...] 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 ffffffff y el señor xxxxxxxx, la entrega en arrendamiento del inmueble que incluye un supermercado se halla gravada con el impuesto*

---

<sup>85</sup> Oficio N° 4883 del 26 de septiembre de 2003. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2003/ventas/ja570.htm>.

*al valor agregado, de acuerdo al artículo 8°, letra g) del D.L. N° 825, por tratarse del arriendo de un inmueble con instalaciones que permiten el ejercicio de una actividad comercial”<sup>86</sup>.*

Por su parte, en el segundo de los pronunciamientos señalados, emitido en respuesta a una consulta planteada por una Municipalidad en relación a una operación de leaseback que deseaba celebrar para el mejoramiento y ampliación de su Dirección de Aseo, Ornato y Mantención, el SII se pronunció señalando que atendido los antecedentes aportados al caso no era posible determinar si la operación de arrendamiento del bien inmueble se encontraría afecta o no con el IVA, por cuanto el gravamen con el referido impuesto estaba supeditado a que se diera cumplimiento a los requisitos establecidos en la letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA, situación que, atendido los antecedentes del caso, debía ser corroborada in situ en el inmueble en cuestión.

Al efecto, el oficio dispuso *“En lo relativo al arrendamiento del bien raíz, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 8 letra g), del D.L. N° 825, de 1974, que establece que se encontrará gravado con IVA el arrendamiento de inmuebles amoblados y de inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.*

*De lo dicho se concluye que, si el arriendo recae exclusivamente sobre el bien inmueble sobre el que funciona la Dirección de Aseo, Ornato y Mantención, siendo el mobiliario de propiedad de la Municipalidad, este arriendo tendrá la calidad de hecho no gravado con IVA, de caso contrario, deberá afectarse con el impuesto.*

*Por su parte, en el evento que el inmueble se arriende con instalaciones que permitan el desarrollo de una actividad comercial o industrial, también se encontrará gravada la operación.”<sup>87 88</sup>*

---

<sup>86</sup> Oficio °N 1059 del 16 de mayo de 1997 del SII. Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/J11534.pdf>.

<sup>87</sup> Oficio N° 3290 del 12 de noviembre de 2009 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2009/ventas/ja3290.htm>.

<sup>88</sup> Se hace presente que el caso especificó consultado, al tratarse de una operación de Leaseback, son tres los contratos involucrados dentro del proceso:

1° Contrato de compraventa, en virtud del cual la Municipalidad (en este caso quien detentará la calidad de “usuario”) vende a la empresa de leasing el bien inmueble en cuestión;

2° Contrato de leasing, en virtud del cual la empresa de leasing cede el uso y goce del inmueble a la Municipalidad; y

3° Contrato de compraventa celebrado entre la empresa de leasing y la Municipalidad, en virtud del cual esta última recobra la propiedad del inmueble.

Respecto del tratamiento tributario que se debe dar al primero de los contratos, esto es, compraventa celebrada entre la Municipalidad y la empresa de Leasing, cabe señalar que, conforme lo dispuesto por el mismo SII en el oficio en análisis, dicha operación no se encontraría afecta con el IVA al no cumplir con ninguno de los supuestos contenidos en la Ley de IVA para

De manera adicional a lo anterior, se hace presente que si bien en la gran mayoría de los casos el SII equiparó los contratos de leasing a un arrendamiento puro y simple, aplicándoles lo dispuesto en la letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA, en ciertas oportunidades el órgano administrativo, al momento de su análisis, se remitió a lo dispuesto en la letra l) del Artículo 8° de la Ley de IVA, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, normativa que establecía que se encontrarían afectos con el IVA las promesas de venta y los arriendos con opción de compra celebrados sobre bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora. Al efecto, el Artículo disponía:

*“**Artículo 8° 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:*

*l) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora de su giro y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas respecto de los inmuebles señalados y las comunidades por inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.”<sup>89</sup>*

En tal sentido podemos citar, por ejemplo, los Oficios N° 682 del 14 de febrero de 1994 y Oficio N° 3747 del 05 de octubre de 1999, en los cuales el SII dispuso que los contratos de leasing sobre bienes corporales inmuebles, por asimilación a las promesas de venta, debían entenderse comprendidas dentro de lo dispuesto en la letra l) del Artículo 8° de la ley de IVA, de manera tal que la operación sólo se encontraría afecta con el IVA en los casos que los bienes inmuebles cuyo uso y goce se cedía fuesen propiedad de una empresa constructora y hubiesen sido construidos totalmente por ella o en parte por un tercero para ella.

Al efecto, los oficios disponen *“Sobre el particular, debe tenerse presente en primer lugar que el contrato de leasing no se encuentra expresamente definido dentro de nuestro ordenamiento jurídico, ni se han establecido normas que lo regulen, [...].*

*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*

---

configurar el hecho gravado básico de venta o algunos de los hechos gravados especiales contenidos en el Artículo 8° del mismo cuerpo legal.

<sup>89</sup> Decreto Ley N° 825 de 1974, Óp.. Cit. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>.

*estipulado de común acuerdo, pagando este último una renta determinada por dicho uso y goce. Al final del periodo de 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.*

*De acuerdo a las características antes mencionadas, el leasing es jurídicamente un contrato de arrendamiento de bienes, pues concurren en él las condiciones estipuladas en el artículo 1.915 del Código Civil, [...].*

*En cuanto a los efectos tributarios relacionados con la aplicación del impuesto al valor agregado, cabe manifestar a Ud., que, la normativa tributaria se ha referido al arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles en el artículo 8°, letra I), del D.L. N° 825, de 1974, el cual en lo pertinente, grava con el referido tributo a los contratos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles de propiedad y del giro de una empresa constructora.”<sup>90</sup>*

Cabe señalar que no obstante lo dispuesto por el SII en el oficio recién citado, en la práctica, fue muy poco común que los contratos de leasing se encontrarán afectos a IVA por aplicación de lo dispuesto en la letra I) del Artículo 8° de la Ley de IVA. Lo anterior, por cuanto en la generalidad de los casos las empresas de leasing no poseían giro de empresas constructoras, además que generalmente los contratos de leasing celebrados por este tipo de entidades recaían sobre sitios eriazos, de manera tal, que no se configuraba el hecho gravado especial contenido en la norma, o bien, las empresas adquirían el bien con IVA y lo enajenaban después de cuatro años, de acuerdo con la naturaleza y condiciones de la operación.

Como podemos apreciar de lo expuesto en los párrafos precedentes, a modo de síntesis, es posible señalar, que, en lo que respecta al tratamiento tributario en materia del IVA del contrato de leasing sobre bienes inmuebles, previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, eran tres las hipótesis bajo las cuales dicha operación se encontraba afecta con el IVA:

- (i) Si el contrato era celebrado sobre bienes inmuebles amoblados,
- (ii) Si el contrato era celebrado sobre bienes inmuebles que contaran con instalaciones o maquinarias que permitieren el desarrollo de una actividad comercial o industrial; o

---

<sup>90</sup> Oficio N° 3747 del 05 de octubre de 1999 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/1999/ventas/septiembre04.htm>.

- (iii) Si - al asimilar la operación a un arriendo con opción de compra - se trataba de bienes inmuebles propiedad de una empresa constructora que hubiesen sido construidos totalmente por ella o por un tercero para ella.

### **II.2.2. Tratamiento Tributario del Contrato de Compraventa en la Operación de Leasing sobre Bienes Inmuebles**

En lo que respecta al contrato de compraventa (en el supuesto que el usuario optase por hacer efectiva la opción de compra) cabe señalar que el SII optó por aplicar las normas generales en materia de IVA, contenidas en los Artículos 2, 3 y 8 de la Ley de IVA, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015, según los cuales sólo se encontraban afectas con el referido tributo las ventas de bienes corporales inmuebles celebradas por empresas constructoras, siempre que se tratara de inmuebles construidos totalmente por ellas o por un tercero para ellas.

En este sentido, conforme lo dispuesto en el N° 3 del Artículo 2 de la Ley de IVA, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, se consideraba “empresa constructora” a cualquier persona -natural o jurídica- que se dedicará de forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad. Al efecto, el artículo disponía:

“**Artículo 2°:** Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

**3°)** Por “vendedor” cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo se considerará “vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. [...]”<sup>91</sup>

Como podemos apreciar de lo expuesto precedentemente, la venta de bienes corporales inmuebles llevada a cabo con motivo de una operación de leasing sólo se encontraba afecta con el IVA en el

---

<sup>91</sup> Decreto Ley N° 825 de 1974, óp. Cit. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>.

supuesto que el vendedor (empresa de leasing) fuese una empresa constructora y que los bienes inmuebles objeto del contrato hubiesen sido construidos totalmente por ella o por un tercero para ella.

En tal sentido podemos citar, por ejemplo, el Oficio N° 1059 del 16 de mayo de 1997 y Oficio N° 3290 del 12 de noviembre de 2009, en los cuales el SII dispuso “[...] la venta del bien 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 2° N° 1 y 3 y 8 del D.L. N° 825, de 1974, para quedar afecta a dicho gravamen [...]”<sup>92</sup>; “[...] En cuanto a la compraventa, la regla general en materia del Impuesto al Valor Agregado es que solamente se grave con IVA las operaciones que recaigan sobre bienes corporales muebles. Excepcionalmente se grava con este impuesto a las ventas de bienes corporales inmuebles cuando éstas son realizadas por una empresa constructora siempre que el inmueble haya sido construido totalmente por ella o que en parte haya sido construido por un tercero para ella [...]”<sup>93</sup>

### **II. 3. CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LA OPERACIÓN DE LEASING PREVIO A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899**

Como podemos apreciar de lo expuesto en los párrafos precedentes, antes, la regulación del tratamiento tributario en materia del IVA de las operaciones de leasing financiero sobre bienes corporales muebles e inmuebles se encontraba íntegramente contenida en pronunciamientos administrativos del SII.

En dichos pronunciamientos, el SII otorgó a los contratos de leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles el mismo tratamiento tributario, cual es:

- (i) Para el caso del contrato de leasing propiamente tal, lo asimilo a un contrato de arrendamiento puro y simple, de manera tal que la operación sólo se encontraba afecta con el IVA en el supuesto de dar cumplimiento a los requisitos para configurar el hecho gravado especial de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, contenido en la letra g) del Artículo 8 de la Ley de IVA.<sup>94</sup>

---

<sup>92</sup> Oficio N° 1059 del 16 de mayo de 1997 del SII. Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/J11534.pdf>.

<sup>93</sup> Oficio N° 3290 del 12 de noviembre de 2009 SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2009/ventas/ja3290.htm>.

<sup>94</sup> La excepción a esto se encontraría en los casos que el SII asimilo el contrato de leasing sobre bienes inmuebles a un arrendamiento con opción de compra, haciéndole aplicable lo dispuesto en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA.

- (ii) Para el caso del contrato de compraventa (en el supuesto que el usuario ejerciera la opción de compra), se consideró que la operación sólo se encontraría afectada con el IVA en los casos que se diera cumplimiento a los requisitos para dar lugar a la configuración del hecho gravado básico de venta de bienes e inmuebles, contenido en el Artículo 2 de la ley de IVA en relación con los Artículos 3 y 8 del mismo cuerpo legal, todos vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015.

De lo expuesto, el tratamiento tributario en materia de IVA del contrato de leasing previo a la Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016 correspondía al siguiente (Tabla I):

	<b>Leasing sobre Bienes Muebles</b>	<b>Leasing sobre Bienes Inmuebles</b>
<b>Contrato de Leasing</b>	Se asimila a un contrato de arrendamiento puro y simple, encontrándose siempre afecto con el IVA de conformidad a lo dispuesto en la <b>letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA.</b>	Por regla general se asimila a un contrato de arrendamiento puro y simple, encontrándose afecto con el IVA en los casos que se dé cumplimiento a lo dispuesto en la <b>letra g) del Artículo 8° de la Ley de IVA</b> , esto es, se trate del arrendamiento de inmuebles amoblados o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.  En algunas oportunidades se ha asimilado a un contrato de arrendamiento con opción de compra, aplicándosele lo dispuesto en la <b>letra l) del Artículo 8° de la Ley de IVA</b> (vigente hasta el 31 de diciembre de 2015), esto es, la operación sólo se encontraba afectada con el IVA en los casos que el "arrendatario" fuese una empresa constructora y los bienes cedidos hubiesen sido construidos totalmente por ella o por un tercero para ella.
<b>Contrato de compraventa (en los casos que el usuario ejerciera la opción de compra)</b>	Conforme lo dispuesto en el <b>Artículo 2° de la Ley de IVA</b> (vigente hasta el 31 de diciembre de 2015) se consideraba a la empresa de leasing como "vendedor", de manera tal que la actividad se encontraba siempre afectada con el IVA al configurarse el hecho gravado básico de venta de bienes corporales muebles.	La operación sólo se encontraba afectada con el IVA en los casos que se diera cumplimiento a los requisitos establecidos en el <b>Artículo 2° de la Ley de IVA</b> (vigente hasta el 31 de diciembre de 2015) para dar lugar a la configuración del hecho gravado básico de venta de bienes inmuebles. Esto es, debía tratarse de la venta de bienes corporales inmuebles propiedad de una empresa constructora que hubiesen sido construidos totalmente por ella o en parte por un tercero para ella.

Se hace presente que en lo que respecta a la base imponible del impuesto, para el caso del contrato de leasing sobre bienes corporales muebles, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley de IVA, aquélla estaba constituida por el valor total de la operación respectiva, esto es, el valor de cada cuota del contrato (incluyéndose los intereses implícitos de la operación).

Por su parte, para el caso del contrato de leasing sobre bienes inmuebles, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley de IVA, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, al momento de determinar la base imponible del impuesto se debían efectuar las siguientes deducciones:<sup>95</sup>

- (i) En el caso del arrendamiento de inmuebles amoblados o inmuebles con instalaciones que permitieran el ejercicio de una actividad comercial o industrial, del precio de renta se debía deducir una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal anual del inmueble (o la proporción correspondiente si el arrendamiento era parcial o por periodos inferiores a un año).
  
- (ii) En el caso que la operación se considerase un arrendamiento con opción de compra, del precio estipulado en el contrato se debía deducir una cantidad equivalente al monto total (o la proporción que correspondiera) del valor de adquisición del terreno incluido en la operación - debidamente reajustado según la variación del IPC - o el valor del avalúo fiscal de éste (o la proporción que correspondiera). Con todo, la deducción que en definitiva se efectuara por concepto del terreno no podía ser superior al doble del avalúo fiscal, salvo que entre la fecha de adquisición de éste y la fecha de celebración del contrato de arriendo con opción de compra hubiese transcurrido un plazo superior a 3 años, supuesto en el cual se podía deducir el valor efectivo de adquisición, debidamente reajustado según la variación del IPC.

---

<sup>95</sup> Circular N° 111 del 29 de agosto de 1975 del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/1975/circu111d.htm>.

### CAPITULO III

#### **“TRATAMIENTO TRIBUTARIO, EN MATERIA DE IVA, DE LA OPERACIÓN DE LEASING TRAS LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899”**

El 01 de enero de 2016 comenzaron a regir una serie de modificaciones introducidas a la Ley de IVA, incorporadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación. Dentro de las modificaciones incorporadas, se encuentran una serie de reformas relacionadas con la tributación que afecta diversas operaciones relativas a bienes corporales inmuebles.

De manera breve, es posible señalar que las modificaciones legales introducidas tuvieron como principal finalidad ampliar el concepto de hecho gravado básico, incluyendo dentro de este no sólo la enajenación de bienes corporales inmuebles efectuadas por empresas constructoras, sino también todas aquellas ventas realizadas por contribuyentes considerados “vendedores habituales”.

Junto a lo anterior, se modificaron también los hechos gravados especiales contenidos en el Artículo 8 de la Ley de IVA, incorporándose dentro de ellos una serie de operaciones relativas a bienes corporales inmuebles.

Al respecto, y en lo que interesa al objeto de la presente Tesis, la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria introdujo a la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA un nuevo hecho gravado especial, conformado por los contratos de “arriendo con opción de compra” de bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Conforme lo anterior, a contar del 01 de enero de 2016, se considera un hecho gravado especial, y por tanto afecto con el IVA, los contratos de leasing sobre bienes corporales inmuebles celebrados por contribuyentes considerados “vendedores”.

No obstante, la referida norma fue posteriormente modificada en su redacción por el Proyecto de Simplificación, eliminándose algunos elementos del artículo e incorporándose una nueva presunción de habitualidad.

Adicionalmente, el Proyecto de Simplificación introdujo también algunas modificaciones al Artículo 12 de la Ley de IVA, ampliando la exención contenida en el N° 11 de la letra E) del referido artículo, debiendo entenderse exentos del IVA los contratos de arriendo con opción de compra celebrados sobre bienes

corporales inmuebles en los que el arrendador (propietario del inmueble) no hubiese soportado el IVA al momento de adquirir los bienes.

Asimismo, y en los que respecta a la base imponible del impuesto, se incorpora una nueva letra i) al Artículo 16 del referido cuerpo legal y se introducen algunas modificaciones al Artículo 17 de la misma Ley, estableciéndose una normativa especial para la determinación del impuesto en los casos de los contratos de arriendo con opción de compra celebrados sobre bienes inmuebles.

Las modificaciones legales antes indicadas no hicieron alteración alguna respecto de la situación existente para el leasing financiero sobre bienes corporales muebles previo a la Reforma, manteniéndose de esta manera el tratamiento históricamente otorgado por el SII, ya analizado en el Capítulo precedente.

Como podemos apreciar, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, se alteró radicalmente el tratamiento tributario otorgado a los contratos de leasing sobre bienes corporales inmuebles, no obstante, se mantuvo el tratamiento tributario otorgado a los contratos de leasing sobre bienes corporales muebles.

El presente Capítulo tiene por objeto efectuar un análisis crítico de la nueva normativa, con especial énfasis en la falta de armonía que, fruto de las referidas modificaciones, existe hoy en día en nuestra legislación en relación al tratamiento tributario en materia del IVA de la operación de leasing financiero.

Conforme lo anterior, y con el objeto de otorgar mayor claridad respecto de las modificaciones legales introducidas por la Reforma Tributaria de los años 2014 - 2016, en una primera parte, se realizará una breve mención sobre la historia fidedigna de Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899, de manera tal de otorgar un marco general de los objetivos tenidos a la vista por el Legislador al momento de promulgar las referidas leyes.

Posteriormente, se analizará la nueva normativa introducida por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación en materia de leasing inmobiliario, con énfasis en los pronunciamientos administrativos emitidos por el SII en relación con la materia, efectuándose una breve comparación respecto del tratamiento tributario del leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles previo y post Reforma Tributaria.

Finalmente, y con el objeto de dejar en evidencia la falta de armonía existente en el tratamiento tributario en materia del IVA del contrato de leasing financiero tras la entrada en vigencia de la nueva normativa, se realizará un análisis comparativo respecto del tratamiento actualmente otorgado a los contratos de leasing financiero sobre bienes corporales muebles e inmuebles, con especial énfasis en los efectos prácticos que dichas diferencias provocan en la determinación del impuesto.

### **III.1 HISTORIA FIDEDIGNA DE LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899**

El 01 de abril de 2014 ingresó a la Cámara de Diputados el Mensaje Presidencial N° 24-362, mediante el cual se dio inicio al Proyecto de Ley de Reforma Tributaria que modifica el Sistema de Tributación a la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario.

Conforme se dispuso en el Mensaje del Proyecto de Ley, la exigencia de una reforma tributaria se justificó ante la necesidad de resolver las brechas de desigualdad existentes en nuestro país lo que requería de la realización de cambios profundos y estructurales que permitiesen al Estado contar con los recursos suficientes para avanzar hacia una educación más equitativa y de calidad, facilitando así una mayor inclusión social. De esta manera, con el objeto de eliminar el déficit estructural mantenido en arcas fiscales, se consideró necesario reformar el sistema tributario de nuestro país, a fin de aumentar la recaudación fiscal.

Teniendo en consideración los fines propuestos por el Ejecutivo, y en lo que respecta al IVA, el Mensaje del Proyecto de Ley planteó como principal finalidad terminar con la elusión en el pago del IVA en la venta de bienes corporales inmuebles.<sup>96</sup> Para estos efectos, y en lo que respecta a la enajenación de bienes inmuebles, se dispuso gravar con IVA las ventas de bienes corporales inmuebles nuevos en las que

---

<sup>96</sup> Previo a la entrada en vigencia de las modificaciones legales introducidas por la Ley 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, la “elusión” en materia del IVA que gravaba los bienes inmuebles, se producía por cuanto por medio de la figura jurídica de “constructora-inmobiliaria-comprador” se evitaba la configuración del hecho gravado básico de venta de bienes inmuebles que existía previo a la reforma.

En la práctica, lo que se hacía era que un mismo grupo empresarial generaba dos sociedades: una constructora y otra inmobiliaria. La inmobiliaria compraba un terreno y celebraba con la constructora un contrato de construcción por suma alzada, mediante el cual encargaba a esta última la edificación del inmueble. Una vez finalizada la construcción, la propiedad del inmueble quedaba radicada directamente en la inmobiliaria, quien lo enajenaba a los 3° interesados.

Bajo la estructura planteada, sólo se encontraba afecto con IVA el contrato de construcción por suma alzada (Art. 8 letra e)) y no la venta del inmueble, por cuanto la inmobiliaria no era empresa constructora, disminuyéndose así el impuesto a pagar en la operación al evitar la configuración del hecho gravado básico de venta (el precio de los contratos de construcción por suma alzada es menor al precio de venta del inmueble, por lo que el IVA que se generaba en la operación era menor al que se hubiese generado si la constructora hubiese construido y vendido los inmuebles).

existiese habitualidad, por su parte, en lo que respecta a la venta de bienes corporales inmuebles usados, se estableció que la base imponible del impuesto se encontraría dada por la diferencia existente entre el precio de venta y el precio compra.<sup>97</sup>

Como podemos apreciar, el Mensaje del Ejecutivo no contenía una mención expresa a las operaciones de leasing financiero, no obstante, el Proyecto de Ley, en la letra f) del N° 3 de su Artículo 2, modificó la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA, incorporando dentro de los hechos gravados especiales contenidos en la norma *“Las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor”*.<sup>98</sup> Para estos efectos, se debe tener en consideración que el Proyecto de Ley de Reforma Tributaria modificó también los conceptos de “venta” y “vendedor” contenidos en el Artículo 2 de la Ley de IVA.

En este sentido, y en lo que respecta al concepto de “venta”, el Artículo 2 N°1 del Proyecto de Ley elimina del Artículo 2 de la Ley de IVA la expresión *“de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella”*<sup>99</sup>, pasando a ser considerados vendedores las personas naturales o jurídicas que se dediquen de forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, eliminándose la referencia a las empresas constructoras.

De esta manera, con la nueva normativa, la configuración del hecho gravado básico de venta de bienes corporales inmuebles ya no se encontraría supeditada a que el enajenante fuese una empresa constructora ni que se tratase de la venta de bienes corporales inmuebles construidos totalmente por ellas o en parte por un tercero para ella.

Se hace presente además que, conforme lo dispuesto en el Artículo Sexto Transitorio del Proyecto de Ley, las modificaciones legales antes señaladas no tendrían aplicación respecto de las ventas y otras transferencias de dominio - incluyéndose dentro de estas aquellas efectuadas en razón de un contrato de arrendamiento con opción de compra - que tuviesen su origen en un acto o contrato cuya celebración se hubiese válidamente prometido con anterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones legales,

---

<sup>97</sup> Historia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria que modifica el Sistema de Tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario. p. 17. Disponible para consulta en <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>.

<sup>98</sup> Historia de la Ley N° 20.780. Óp. Cit. p. 96. Disponible para consulta en <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>.

<sup>99</sup> Historia de la Ley N° 20.780. Óp. Cit. p. 96. Disponible para consulta en <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>.

esto es, 01 de enero de 2016, y siempre que el contrato se hubiese celebrado por escritura pública o instrumento privado debidamente protocolizado.<sup>100</sup>

Las reformas legales antes señaladas, contenidas en la Ley N° 20.780, fueron finalmente promulgadas en septiembre del año 2014 y publicadas en el Diario Oficial con fecha 29 del mismo mes.

En lo que respecta a las modificaciones legales efectuadas en relación al tratamiento tributario del contrato de leasing sobre bienes corporales inmuebles, cabe señalar que dichas operaciones quedaron finalmente reguladas en la letra l) el Artículo 8 de la Ley de IVA, en iguales términos a los inicialmente propuestos en el Mensaje del Proyecto de Ley.

Por su parte, en lo que respecta al Artículo 2 de la Ley de IVA, específicamente a los conceptos de “venta” y “vendedor”, estos fueron finalmente promulgados con algunas modificaciones en relación a la redacción inicialmente planteada en el Mensaje Presidencial.

En este sentido, en lo que respecta al concepto de “venta” de bienes corporales inmuebles, se debe entender por éste cualquier convención que sirva para transferir a título oneroso el dominio de dichos bienes, con exclusión de los terrenos. Por su parte, en lo que respecta al concepto de “vendedor”, si bien se mantiene la redacción inicialmente propuesta por el Ejecutivo, esto es, se considera vendedor a cualquier persona que dedique de forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, se incorporan al artículo algunas presunciones de habitualidad.

Junto a lo anterior, se modifica también la letra f) del Artículo 9 de la Ley de IVA, en lo relativo al devengamiento del impuesto.

De esta manera, tras la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria, los artículos antes señalados quedaron redactados en los siguientes términos:<sup>101</sup>

*“**Artículo 2°:** Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:*

---

<sup>100</sup> Historia de la Ley N° 20.780. Óp. Cit. p. 166 y 167. Disponible para consulta en <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>.

<sup>101</sup> Todos disponibles para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>.

*1º) Por “venta”, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta.*

*3º) Por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Para efectos de la venta inmuebles, se presumirá que existe habitualidad en los casos de venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso. En todos los demás casos se presumirá la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual. [...].”*

*“**Artículo 8º:** El impuesto de este título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán considerados también como ventas y servicios, según corresponda:*

*l) Las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.”*

*“**Artículo 9º:** El impuesto establecido en este Título se devengará:*

*f) En los contratos referidos en la letra e) del artículo 8º y en las ventas o promesas de venta de bienes corporales inmuebles, en el momento de emitirse la o las boletas de facturas.”*

Como podemos apreciar, tras las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria, los contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles celebrados por un vendedor quedaron gravados en iguales términos que el leasing sobre bienes muebles, con el requisito adicional de la habitualidad y con la diferencia que, atendido que el Legislador asimiló tales contratos a las promesas de venta, por aplicación de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley de IVA, al

momento de determinar la base imponible del impuesto se debía deducir del valor de las cuotas pactadas el precio del terreno según su avalúo fiscal o el valor efectivo de adquisición - corregido según la variación del IPC -, dependiendo del lapso que hubiese mediado entre la fecha de adquisición y la opción de venta.

La normativa legal antes señalada, en los términos indicados precedentemente, debía entrar en vigencia el día 01 de enero de 2016. No obstante lo anterior, el 09 de diciembre de 2015, ingresó a la Cámara de Diputados el Mensaje Presidencial N° 1436-363, mediante el cual se dio inicio a un nuevo proyecto de Ley que tenía por objeto simplificar el sistema de tributación a la renta recién aprobado y perfeccionar otras disposiciones legales, normativa que en definitiva, y como se analizará en los párrafos siguientes, modificó nuevamente el tratamiento tributario en materia del IVA de los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles.

Conforme se expuso en el Mensaje Presidencial del nuevo Proyecto de Ley, la necesidad de una nueva norma legal se originó con el objeto de facilitar la aplicación práctica de las modificaciones legales introducidas por la Ley N°20.780 de Reforma Tributaria, por cuanto se consideró que la principal causa de incumplimiento de las obligaciones por parte de los contribuyentes era la complejidad de los sistemas tributarios. Lo anterior, se conoce bajo el concepto de “principio de simplicidad”.

En este sentido, el Proyecto de Simplificación de Reforma Tributaria nace a la vida del derecho como resultado de un trabajo continuo entre expertos tributarios, gremios y asociaciones de profesionales, académicos, economistas y funcionarios de la administración tributaria, quienes conjuntamente lograron identificar una serie de espacios que (se supone) permitirían avanzar en la simplificación del sistema tributario, al mismo tiempo de cautelar los principios esenciales de la Ley N° 20.780.

De esta manera, los objetivos tenidos a la vista por el Ejecutivo al momento de ingresar al Congreso el Proyecto de Simplificación de Reforma Tributaria fueron: *“1. Avanzar en la simplificación del sistema de tributación a la renta aprobado por la Reforma Tributaria de la Ley N° 20.780, aprovechando la experiencia obtenida hasta ahora en su proceso gradual y participativo de implementación y manteniendo sus principios esenciales [...]. 2. Simplificar y perfeccionar las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, con el fin de cautelar la correcta aplicación de las disposiciones legales aprobadas en la Reforma Tributaria, especialmente aquellas transitorias que liberan del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a ciertas operaciones que ya estaban en desarrollo al aprobarse la ley. 3. Perfeccionar algunas*

*disposiciones del Código Tributario, [...]. 4. Modificar otras disposiciones legales tributarias con miras a simplificar y precisar su aplicación.*<sup>102</sup>

Como podemos apreciar, al menos en las intenciones, la idea tras el proyecto que posteriormente se convertiría en la Ley N° 20.899 consistía en la simplificación de las normas tributarias con el objeto de otorgar mayor certeza jurídica a los contribuyentes.

En este sentido, y en lo que respecta al tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero, el Mensaje del Ejecutivo dispuso expresamente 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 vigencia 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”*<sup>103</sup>, 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.*<sup>104</sup>

---

<sup>102</sup> Historia de la Ley N° 20.899 que Simplifica el sistema de Tributación a la Renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias. p. 5. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadela ley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

<sup>103</sup> Historia de la Ley N° 20.899. Óp. Cit. p. 10. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadela ley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

<sup>104</sup> Historia de la Ley N° 20.899. Óp. Cit. p. 10. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadela ley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

Como podemos apreciar, las modificaciones legales introducidas por el Proyecto de Ley en comento buscaban reconocer el carácter financiero de la operación de leasing sobre bienes inmuebles, otorgando relevancia al interés implícito en estas comprendido.

Para estos efectos, el Proyecto de Ley inicialmente planteado por el Ejecutivo consideraba las siguientes modificaciones a la Ley de IVA:

- (i) Respecto del concepto de “vendedor”, la letra a. del N° 1 del Artículo 2 del Proyecto de Ley, proponía eliminar de las presunciones de habitualidad la venta de edificios por pisos o departamentos.
- (ii) En relación con los hechos gravados especiales, se modifica la letra l) del Artículo 8 de la ley de IVA, eliminando la referencia a los contratos de promesas de venta y el requisito de habitualidad para la configuración del hecho gravado especial. De esta manera, con la nueva redacción propuesta, se consideraría un hecho gravado especial, y por tanto afecto con el IVA, *“los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles”*.<sup>105</sup>
- (iii) Se modifica la letra f) del Artículo 9 de la Ley de IVA, de manera tal de adecuar su redacción a la nueva letra l) del Artículo 8 propuesto.
- (iv) Respecto de las exenciones contenidas en el Artículo 12 de la Ley de IVA, se modifica el N° 11 de la letra E), debiendo entenderse comprendidos dentro de dicha exención los contratos de arriendo con opción de compra en los que el arrendador no hubiese soportado IVA al momento de la adquisición de los bienes (y siempre que la compra hubiese precedido inmediatamente a la celebración del contrato de arriendo).
- (v) Se incorpora una nueva letra i) al Artículo 16 de la Ley de IVA, instaurándose normas especiales para la determinación de la base imponible del IVA en los casos de contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes inmuebles. Al efecto, la nueva redacción propuesta establece que respecto de cada cuota incluida en el contrato de arriendo se debería rebajar la parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación.

---

<sup>105</sup> Historia de la Ley N° 20.899. Óp. Cit. p. 18. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

- (vi) Se modifica el Artículo 17 de la Ley de IVA, con el objeto de establecer la rebaja proporcional del avalúo fiscal o valor de adquisición del terreno incluido en la operación, para efectos de determinar la base imponible del IVA en los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles.

Junto a lo anterior, se propone también introducir algunas reformas a los Artículos Transitorios de la Ley N°20.780, en los siguientes términos:

- (i) En lo referente a la aplicación de las modificaciones legales introducidas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, se establece que estas no tendrán aplicación respecto de las cuotas de los contratos de arrendamiento con opción de compra que hubiesen sido celebrados sobre bienes corporales inmuebles no amoblados, así como tampoco en las transferencias de dominio que se efectúen sobre ellos con motivo del referido contrato, siempre que estos hubiesen sido celebrados por escritura pública o instrumento privado debidamente protocolizado. Asimismo, y en lo relativo a la determinación de la base imponible del IVA en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles no amoblados, celebrados con anterioridad al 01 de enero de 2016, del valor de cada cuota (generada a partir de dicha fecha) debía deducirse una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal del inmueble o la proporción que correspondiera (si el arriendo era parcial o por periodos distintos de un año). Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Sexto Transitorio de la Ley N° 20.780.
- (ii) En relación al Artículo Séptimo Transitorio de la Ley N° 20.780, se incorpora una nueva exención al IVA, estableciéndose que *“Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada (01 de enero de 2016), la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1° de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.”*<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Historia de la Ley N° 20.899. Óp. Cit. p. 63. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadela Ley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

Las modificaciones legales antes señaladas fueron objeto de diversas discusiones a nivel Legislativo. En este sentido, destaca lo señalado por Sergio Henríquez (abogado del Ministerio de Hacienda) en el Informe de la Comisión de Hacienda, oportunidad en la que dispuso que, en relación con las modificaciones efectuadas en la determinación de la base imponible del IVA para los arrendamientos con opción de compra, al autorizarse el descuento de los intereses en la determinación del impuesto se equiparaba dichos contratos con el mutuo hipotecario, debiendo entenderse a ambos contratos como instrumentos financieros. Lo anterior, quedó plasmado en el Informe de la Comisión de Hacienda en los siguientes términos *“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.”*<sup>107</sup>

En iguales términos, destaca también lo señalado por el abogado Ernesto Rencoret, quien en la Comisión de Hacienda ante el Senado, en una opinión que compartimos, criticó duramente las modificaciones legales que el Proyecto de Simplificación planteaba en relación al tratamiento tributario en materia del IVA de los contratos de arriendo con opción de compra. Al efecto, Ernesto Rencoret, recalando las inconsistencias de las modificaciones legales que se proponían, señaló que al eliminar el requisito de habitualidad para la configuración del hecho gravado especial de la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA se desconocía el tratamiento históricamente otorgado por el Legislador para este tipo de operaciones, situación que su juicio tenía como fundamento la falta de desarrollo que este tipo de contratos había tenido en nuestro país en materia impositiva, confundándose los conceptos de leasing financiero y operativo.

La opinión emitida por el abogado Ernesto Rencoret quedó plasmada en los siguientes términos en el Informe de la Comisión de Hacienda *“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. Explicó que*

---

<sup>107</sup> Historia de la Ley N° 20.899. Óp. Cit. p. 206. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

*históricamente la ley ha gravado la venta de bienes corporales muebles, exigiendo siempre el requisito de habitualidad o calidad de vendedor, entendiendo por tal a aquella persona que se dedica en forma habitual a la transferencia onerosa de este tipo de bienes, es decir, a adquirir, importar, fabricar, producir un bien con ánimo de venta; la simple frecuencia del acto no constituye habitualidad, requiere la concurrencia del elemento subjetivo: intención de adquirir con ánimo de venta. Para determinar la intención se puede recurrir a la cantidad de bienes, naturaleza o frecuencia de la operación.*

*Posteriormente, continuó, en el año 1986 se incorpora el IVA a los inmuebles, específicamente a la actividad de la construcción, gravando los inmuebles que se construían para la venta, incluyendo también como hecho gravado especial las promesas de venta de dichos inmuebles y los leasing inmobiliarios.*

*La Reforma Tributaria de 2014, extiende el gravamen a la mera venta de inmuebles, excepto los terrenos, extendiendo por defecto el tributo a las promesas y leasing inmobiliarios, con los mismos requisitos que se han considerado para esta clase de impuesto, entre ellos, la habitualidad.*

*No obstante lo anterior, el presente proyecto de ley altera el análisis histórico del requisito de habitualidad en las operaciones de arrendamiento con opción de compra o leasing – aunque el legislador nunca haya usado este término –, al excluir la habitualidad o calidad de vendedor como requisito del hecho gravado. De esta forma, cualquier arrendamiento con opción de compra estará gravado, independientemente de la calidad de vendedor habitual de quien arrienda, particulares o empresas no contribuyentes de IVA.*

*Más aún, señaló, la nueva norma de exención del numeral 11, letra E, del artículo 12, no resuelve el problema denunciado, luego que sólo se exime a los contratos de arrendamiento con opción de compra, cuando la adquisición que inmediatamente le precede proviene de una operación exenta o no gravada, o sea cuando el arrendador ha adquirido el inmueble sin haber soportado el gravamen del IVA, en caso contrario, estará afecta al impuesto.*

*Todavía más, agregó, la nueva norma de base imponible de la letra i), inciso primero, del artículo 16, enrarece aún más la situación cuando se trata de una operación entre particulares que no son empresas de leasing, porque señala que la base imponible será la respectiva cuota con deducción del valor del terreno correspondiente, menos los intereses comprometidos en cada cuota de la operación, porque en un contrato entre particulares, la mayoría de las veces, no hay intereses comprometidos en la operación.*

*Una de las razones, esgrimió, para haber incurrido en el error mencionado, se debe a la falta de reconocimiento y desarrollo de la actividad jurídica del leasing en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, que no distingue entre leasing operativo y financiero. Los autores señalan que el leasing financiero se presenta en situaciones como cuando una persona concurre a una empresa, solicitando comprar por su cuenta un bien mueble o inmueble, a su nombre, para que ésta luego se lo otorgue en arrendamiento con opción de compra, financiando así una adquisición que en ese momento no está en condiciones de verificar. En tanto, el leasing operativo es una fórmula de colocación de bienes de un fabricante productor o comerciante de su activo realizable en el mercado por medio de un leasing.*

*Aludió que la importancia de la distinción radica en que el Servicio de Impuestos Internos siempre ha interpretado que los bienes pertenecientes a una empresa de leasing integran su activo fijo y, en consecuencia, quien debe depreciar tales bienes es la empresa de leasing no el adquirente, porque no se trata de una compraventa a plazo como inicialmente se trató; un activo fijo no integra el activo realizable, ergo, respecto de ese bien la empresa no cumple el requisito de vendedor habitual, por tanto, no es un hecho gravado.*

*De aprobarse el presente proyecto de ley, puntualizó, las cuotas de arrendamiento en la actividad del leasing a que se refiere la norma cuando se incorpora la calidad de vendedor, debiera referirse a bienes respecto a los cuales la empresa de leasing es vendedora, y en el leasing financiero la empresa de leasing no es vendedora de los bienes, porque no adquiere con el ánimo de vender sino de arrendar. La falta de distinción entre leasing operativo y financiero es un déficit difícil de regular en una iniciativa como la que se discute, recomendando reincorporar la frase “realizadas por un vendedor”, entendiendo que las cuotas del arrendamiento con opción de compra se encuentra gravado en tanto cuanto sean realizadas por una persona que reúne tal carácter. [...].*

*[...] En las ventas es requisito la habitualidad y el hecho gravado especial asociado a inmuebles desde el año 1986 hasta ahora es asimilado a venta, por tanto, al momento en que se adquiere el bien se debe tener el ánimo de vender, y en una operación de leasing financiero no ocurre así porque el arrendatario podrá ejercer o no la opción de compra, dado que es una condición meramente potestativa de la voluntad del acreedor, de quien depende la opción de compraventa no de la empresa de leasing.*

*Se puede imponer IVA a esa transferencia onerosa final en el ejercicio de la opción, añadió, a raíz del hecho gravado especial de venta de activo fijo que ha sido entregado en arrendamiento con opción de compra, aplicando el hecho gravado especial de la letra m), pero no como venta habitual.*”<sup>108</sup>

Así, tras una serie de discusiones a nivel legislativo, las reformas legales antes señaladas - contenidas en la Ley N° 20.899 - fueron finalmente promulgadas con fecha 01 de febrero de 2016 y publicadas en el Diario Oficial con fecha 08 del mismo mes, con efecto retroactivo a contar del 01 de enero de 2016.<sup>109</sup>

En lo que dice relación a las modificaciones legales efectuadas respecto al tratamiento tributario en materia del IVA del contrato de leasing financiero sobre bienes inmuebles, cabe señalar que dichas operaciones mantuvieron su regulación en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA, conservándose el requisito de habitualidad para la configuración del hecho gravado especial. Asimismo, se incorporó también una presunción de habitualidad para los casos que entre la fecha de adquisición o construcción del bien y la celebración del contrato transcurriera un plazo inferior a un año.

Por su parte, en lo que respecta al Artículo 2 de la Ley de IVA, específicamente al concepto de “vendedor”, se elimina la presunción de habitualidad en los casos de venta de edificios por pisos o departamentos.

Junto a lo anterior, se modifica también la letra f) del Artículo 9 de la Ley de IVA, de manera tal de adecuarlo a la nueva redacción del Artículo 8 letra l) del mismo cuerpo legal.

Se introduce también una nueva exención al Artículo 12 de la Ley de IVA, consecuencia de la cual se consideran exentos del IVA los contratos de arriendo con opción de compra celebrados sobre bienes corporales inmuebles siempre que en la adquisición de los referidos bienes no se hubiese soportado el IVA al tratarse de una venta exenta o no gravada.

Asimismo, se incorpora una nueva letra i) al Artículo 16 de la Ley de IVA y se modifica el Artículo 17 del mismo cuerpo legal, estableciéndose nuevas normas para la determinación de la base imponible del

---

<sup>108</sup> Historia de la Ley N° 20.899. Óp. Cit. p. 471 y 472. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

<sup>109</sup> Se hace presente que, atendido el carácter retroactivo de las modificaciones legales efectuadas, los contratos de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles celebrados entre el 01 de enero de 2016 y el 16 de febrero del mismo año, esto es, mientras se encontraban vigentes las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780, se rigen conforme lo dispuesto por la Ley N° 20.899.

impuesto para el caso de los contratos de arriendo con opción de compra celebrado sobre bienes corporales inmuebles.

De esta manera, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.899, los artículos antes señalados quedaron redactados en los siguientes términos:<sup>110</sup>

**“Artículo 2°:** *Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:*

**3°)** *Por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Para efectos de la venta inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual. [...].”*

**“Artículo 8°:** *El impuesto de este título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán considerados también como ventas y servicios, según corresponda:*

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

**“Artículo 9°:** *El impuesto establecido en este Título se devengará:*

**f)** *En los contratos referidos en la letra e) del artículo 8°, en las ventas en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, en el momento de emitirse la o las facturas.”*

---

<sup>110</sup> Todos disponibles para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

**“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.”*

**“Artículo 16°:** *En los casos que a continuación se señalan, se entenderá por base imponible:*

**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 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 afecto 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.”*

**“Artículo 17°:** *[...]. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el periodo comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de la adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente. [...].”*

Asimismo, se introdujeron algunas modificaciones a los artículos transitorios de la Ley N° 20.780, los cuales, tras las reformas efectuadas por la Ley N° 20.899, en lo atinente a los contratos de arriendo con opción de compra, quedaron redactados en los siguientes términos: <sup>111</sup>

*“**Artículo Sexto Transitorio:** Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.”*

*“**Artículo Séptimo Transitorio:** Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio. Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de abril de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.”*

---

<sup>111</sup> Todos disponibles para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.

### **III.2 TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL LEASING FINANCIERO SOBRE BIENES INMUEBLES TRAS LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES LEGALES EFECTUADAS POR LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899**

Como podemos apreciar de lo expuesto en los párrafos precedentes, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, se alteró radicalmente el tratamiento tributario en materia del IVA de los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles, reconociéndose el carácter financiero de la operación, acercándolo en sus efectos a los contratos de mutuo hipotecario.

Previo a la Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016, la operación de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles solo se encontraba afecta con IVA en el supuesto que diera cumplimiento a los requisitos establecidos en la letra g) del Artículo 8 de la Ley de IVA para dar lugar a la configuración del hecho gravado especial de arrendamiento de bienes inmuebles, esto es, el contrato debía ser celebrado sobre bienes inmuebles amoblados o que contaran con instalaciones o maquinarias que permitieran el uso de una actividad comercial o industrial. Asimismo, en el supuesto que el usuario optase por ejercer la opción de compra contenida en el contrato, a dicha enajenación le eran aplicables las normas generales en materia del IVA, contenidas en el Artículo 2 de la Ley de IVA, esto es, la venta sólo se encontraba afecta con el referido tributo en el supuesto que el enajenante fuese una empresa constructora y que se tratara de bienes inmuebles construidos totalmente por ella o en parte por un tercero para ella.

El tratamiento tributario señalado se modificó tras la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780, normativa en virtud de la cual los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles quedaron expresamente regulados (bajo la terminología de “contrato de arriendo con opción de compra”) en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA, normativa que establecía que dichas operaciones se encontrarían afectas con el IVA cuando fuesen celebradas por un contribuyente considerado “vendedor” (para estos efectos se debía tener presente el nuevo concepto de “vendedor” incorporado por la Ley N° 20.780).

Así, con las modificaciones legales efectuadas la Ley N° 20.780, se equiparó el tratamiento tributario de los contratos de leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles, con el requisito adicional de habitualidad en el caso de los bienes inmuebles y con la sola diferencia que, al asimilar el Legislador los contratos de arriendo con opción de compra a los contratos de promesa de venta, al momento de determinar la base imponible del impuesto, en el caso de los bienes inmuebles, se debía deducir del valor

de las cuotas el precio del terreno de conformidad a las normas establecidas en el Artículo 17 de la Ley de IVA.

Como podemos apreciar, hasta la promulgación de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria, no existía aun en nuestra legislación un reconocimiento al carácter financiero de las operaciones de leasing.

Dicha situación se modificó tras la entrada en vigencia de la Ley N° 20.899, normativa que, como se analizó en el apartado anterior - al momento de estudiar la historia fidedigna de la Ley N° 20.780 y el Proyecto de Simplificación -, reconoció el carácter financiero de la operación de leasing sobre bienes inmuebles, permitiendo a los contribuyentes rebajar de la base imponible del impuesto los intereses implícitos en la operación.

Hoy en día, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por el Proyecto de Simplificación, el leasing financiero sobre bienes inmuebles encuentra su regulación en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA, bajo la denominación de “contrato de arriendo con opción de compra”. En este sentido, el referido artículo dispone que se encontraran afectos con el IVA los contratos de arriendo con opción de compra que sean celebrados por un “vendedor”, asimismo, se presumirá la habitualidad en los casos en que entre la fecha de adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año (cabe señalar que esta presunción es simplemente legal por lo que admite prueba en contra).

Como podemos apreciar, a diferencia de la normativa vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, el sujeto del impuesto es ahora mucho más amplio, ya que éste grava las operaciones llevadas a cabo por un vendedor, situación que debe examinarse al tenor de lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley de IVA, en relación el Artículo 4 del Reglamento, para lo cual el SII considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el arrendador realiza este tipo de operaciones.<sup>112</sup>

Teniendo en consideración lo anterior, el SII - mediante su Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016 (criterio que fue posteriormente confirmado en el Oficio N° 2595 del 07 de diciembre de 2017) - expuso “*Sobre la calidad de “vendedor” que debe tener quien realiza este tipo de operaciones para que se configure el hecho gravado especial, cabe aclarar que ella se refiere exclusivamente a la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, que para efectos tributarios siempre han sido asimiladas*

---

<sup>112</sup> Circular N° 42 del 05 de junio de 2015 del SII. p. 12. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2015/circu42.pdf>.

*a venta, razón por la cual se usó el concepto de “vendedor”. Ello porque independientemente que dichos contratos conduzcan o no la transferencia de un bien inmueble, éstos siempre llevan implícito, para la parte arrendadora, la posibilidad cierta de transferir dicho bien.*

*Por lo tanto, y en lo que dice relación con la primera parte de este artículo (Artículo 8 letra g), se afectarán con el tributo en comento 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.””<sup>113</sup>*

Como podemos apreciar, bajo la nueva normativa las operaciones de leasing sobre bienes corporales inmuebles se encontrarán siempre afectas con el IVA en los casos que el arrendador sea una empresa de leasing o haya adquirido los referidos bienes con la finalidad de cederlos en su uso mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra. Lo anterior, por cuanto en ambos casos el ánimo que guio la adquisición de los bienes que se dan en leasing es claramente la reventa de los mismos, ya que ésta es una posibilidad cierta que no depende de la voluntad del arrendador sino de la voluntad de su contraparte (usuario), no siendo determinante para estos efectos si finalmente el arrendatario restituye el respectivo inmueble sin haber ejercido la opción de compra a la que tenía derecho. Y es que, *“para efectos tributarios, desde el punto de vista del IVA, bastará para gravar los alusivos cánones de arriendo que éstos sean parte del contrato de arriendo con opción de compra sobre un bien corporal inmueble realizado por un vendedor sin tomar en consideración el hecho de que se ejerza o no la respectiva opción de compra.””<sup>114</sup>*

Junto a lo anterior, se deberá tener presente que al momento de determinar la calificación jurídica de la operación de leasing financiero sobre bienes inmuebles en materia del IVA, se deberá estar también a lo dispuesto en el nuevo N° 11 de la letra E) del Artículo 12 de la Ley de IVA, normativa en virtud de la cual se consideran exentos del IVA los contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados sobre bienes corporales inmuebles en los cuales el arrendador (empresa de leasing) no haya debido soportador el pago del IVA al momento de la adquisición de los bienes (por tratarse de una venta exenta o no gravada) y siempre que dicha adquisición haya precedido inmediatamente al contrato de arrendamiento con opción

---

<sup>113</sup> Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016 del SII. p. 12. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu13.pdf>.

<sup>114</sup> Oficio N° 1835 del 14 de junio de 2015, del SII. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2015/ventas/ja1835.htm>.

de compra. Lo anterior, aun cuando el arrendador (empresa de leasing) cumpla con los requisitos para ser considerado “vendedor”, para efectos de lo dispuesto en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA.<sup>115</sup>

En lo que respecta al requisito de “inmediatez”, a fin de aplicar la exención del Artículo 12 de la Ley de IVA, el SII - mediante su Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016 - dispuso que este requisito debe ser entendido en el sentido que la adquisición del bien inmueble debe haber sido efectuada en forma previa y con la finalidad de suscribir un contrato de arriendo con opción de compra.<sup>116</sup> . El criterio antes señalado, fue posteriormente ratificado por el SII mediante su Oficio N° 1307 del 25 de junio de 2018, en el cual dispuso que la frase “que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo”, incluida en el Artículo 12 de la Ley de IVA, no tiene por objeto fijar temporalidad respecto de la adquisición del bien, sino el destino que debe dársele a éste, cual es, suscribir un contrato de leasing.<sup>117</sup>

Como podemos apreciar, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899, los contratos de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles se encontrarán afectos con el IVA siempre que el arrendador se dedique de manera habitual a este tipo de operaciones. No obstante lo anterior, si al momento de la adquisición de los bienes inmuebles por parte de la empresa de leasing (arrendador) no se soportó el recargo del IVA, por tratarse de una venta exenta o no gravada, y siempre que la referida adquisición haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo con opción de compra, las cuotas de arrendamiento se encontrarán exentas del referido tributo (para estos efectos se considera también la cuota final en virtud de la cual se ejerce la opción de compra).

Habiéndose aclarado los supuestos bajo los cuales la actividad de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles se encuentra afectada con el IVA bajo la nueva normativa, cabe analizar cuando se produce el devengamiento del impuesto, situación que, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por el Proyecto de Simplificación, se encuentra contenida en la letra f) del Artículo 9 de la Ley de IVA, norma que dispone que el referido gravamen se entenderá devengado al momento de

---

<sup>115</sup> Se debe tener presente que la exención sólo tiene lugar en el supuesto que al momento de adquirir el bien inmueble la operación no se haya encontrado afectada con IVA por tratarse de una venta exenta o no gravada. Por el contrario, si dicha adquisición no estuvo afectada al pago del referido tributo por haberse determinado una base imponible igual a cero, el contrato de leasing que posteriormente se celebre sobre el referido bien si se encontrará afecto con el IVA, lo anterior, por cuanto el hecho de haber determinado un impuesto igual a cero no altera la naturaleza de la operación.

<sup>116</sup> Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016, del SII. p. 14. Disponible para consulta en:

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

<sup>117</sup> Oficio N° 1307 del 25 de junio de 2018, del SII. Disponible para consulta en:

[http://www.sii.cl/normativa\\_legislacion/jurisprudencia\\_administrativa/ley\\_impuesto\\_ventas/2018/ja1307.htm](http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_ventas/2018/ja1307.htm).

la emisión de la factura, situación que en el caso especificó, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo, deberá realizarse mes a mes.

Finalmente, y en lo que respecta a la base imponible del impuesto, como se señaló en el apartado precedente - al analizar la historia fidedigna de la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899 -, tras las modificaciones legales efectuadas por la Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016, la normas relativas a la determinación de la base imponible del impuesto para los contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles se encuentran contenidas en el Artículo 16 letra i) y Artículo 17 de la Ley de IVA.

Al efecto, dichos artículos establecen una normativa especial para la determinación del IVA en los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles, permitiendo la rebaja de la utilidad o interés asociado a la operación, así como también del valor del terreno incluido en esta.

De este modo, de conformidad a lo dispuesto en la letra i) del Artículo 16 de la Ley de IVA, del valor determinado para cada cuota del contrato deberá deducirse la parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación, siendo de cargo del contribuyente aportar los antecedentes necesarios para acreditar el monto de la cuota y el interés o utilidad correspondiente a cada una (en el supuesto que el monto rebajado por dicho concepto sea notoriamente superior a los que usualmente se cobra en convenciones de similar naturaleza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación, el SII se encuentra facultado para aplicar lo dispuesto en el Artículo 64° del Código Tributario).

Por su parte, en lo que respecta a la rebaja del terreno comprendido en la operación, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 17° de la Ley de IVA, del valor de cada cuota, incluyendo la opción de compra, deberá deducirse la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre comprendido en la operación, cantidad que deberá determinarse calculando la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato, considerando los intereses (en el supuesto que el monto de adquisición del terreno sea notoriamente superior a los que usualmente se cobra en convenciones de similar naturaleza, el SII se encuentra facultado para aplicar lo dispuesto en el Artículo 64° del Código Tributario).<sup>118</sup>

Lo anterior, puede ser resumido con el siguiente ejemplo (Tabla II):

---

<sup>118</sup> Se hace presente que al momento de emitirse la factura por estas operaciones se deberá indicar separadamente el valor del terreno.

Valor total del contrato	\$120.000.000
Valor del terreno	\$36.000.000
Valor de cada cuota	\$10.000.000
Interés o utilidad comprendido en cada cuota	\$1.500.000
Proporción del terreno en el contrato	30%
Monto a rebajar por terreno en cada cuota	\$3.000.000
Total a rebajar en cada cuota (interés y terreno)	\$4.500.000
<b>Base imponible del IVA</b>	<b>\$5.500.000</b>
<b>IVA comprendido en la operación</b>	<b>\$1.045.000</b>

Se hace presente que las rebajas efectuadas a la base imponible para la determinación del impuesto, en el caso de las operaciones gravadas en virtud de lo dispuesto en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA no cambian la naturaleza gravada de la operación, aun cuando producto de éstas no resulte impuesto alguno a pagar. Lo anterior, implica que la empresa de leasing podrá igualmente utilizar los créditos fiscales asociados a la operación, aun cuando no haya debido soportar el impuesto.

Como podemos apreciar de lo expuesto en los párrafos precedentes, tras la entrada en vigencia las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899, se modificó radicalmente el tratamiento tributario otorgado a los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles.

Al efecto, la operación deja de ser considerada un mero arrendamiento reconociéndose su carácter financiero. Adicionalmente, atendida las modificaciones legales efectuadas al Artículo 2 de la Ley de IVA, se amplía el sujeto de derecho en virtud del cual se da lugar a la configuración del hecho gravado especial, así como también las normas para la determinación de la base imponible del impuesto.

De esta manera, efectuando un breve paralelo entre las normas que regulaban la operación previo a la Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016 y las normas que la regulan tras la entrada en vigencia de la nueva normativa, es posible observar las siguientes diferencias (Tabla III):

	<b>Tratamiento tributario del Leasing sobre bienes inmuebles hasta el 31 de diciembre de 2015 (considerando la normativa vigente a esa fecha)</b>	<b>Tratamiento tributario del Leasing sobre bienes inmuebles a contar del 01 de enero de 2016</b>
<b>Hecho gravado</b>	Artículo 8° letra g) de la Ley de IVA	Artículo 8° letra l) de la Ley de IVA
<b>Devengamiento</b>	Artículo 9° letra a) de la Ley de IVA	Artículo 9° letra f) de la Ley de IVA
<b>Exención</b>	Artículo 12° letra E. N° 11) de la Ley de IVA	Artículo 12° letra E. N° 11 y Artículo 12° letra F. de la Ley de IVA
<b>Base Imponible</b>	Artículo 15° de la Ley de IVA	Artículo 16° letra i) de la Ley de IVA
<b>Rebaja a la base imponible</b>	Artículo 17° de la Ley de IVA	Artículo 17° de la Ley de IVA

Del análisis de las normas indicadas en la tabla precedente (Tabla III), es posible extraer las siguientes conclusiones (Tabla IV):

	<b>Tratamiento tributario del Leasing sobre bienes inmuebles hasta el 31 de diciembre de 2015 (considerando la normativa vigente a esa fecha)</b>	<b>Tratamiento tributario del Leasing sobre bienes inmuebles a contar del 01 de enero de 2016</b>
<b>Tratamiento en la Ley de IVA</b>	Arrendamiento	Operación de financiamiento
<b>Hecho gravado</b>	Cuotas del leasing y opción de compra	Cuotas del leasing y opción de compra
<b>Requisitos especiales para la configuración del hecho gravado</b>	Características especiales del bien: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inmueble amoblado</li> <li>- Inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial</li> </ul>	Habitualidad del arrendador
<b>Devengamiento</b>	Fecha de emisión de la factura	Fecha de emisión de la factura
<b>Exención</b>	Por regla general el arriendo de bienes inmuebles es una actividad exenta del IVA, con excepción de los casos señalados anteriormente	La operación se encontrará exenta del IVA si en la adquisición de los bienes objeto del contrato que ha precedido al leasing no se ha recargado el IVA, por tratarse de una actividad exenta o no gravada
<b>Base Imponible</b>	Valor total de la operación, incluyendo los intereses	Valor de la operación menos la utilidad o interés comprendida en ella

<b>Rebaja a la base imponible</b>	11% anual del avalúo fiscal del inmueble o la proporción (si corresponde)	Valor total del terreno, proporcional en cada cuota
-----------------------------------	---	---

Como podemos apreciar de lo expuesto en la tabla precedente (Tabla IV), las diferencias otorgadas al tratamiento tributario del contrato de leasing sobre bienes corporales inmuebles previo y post Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016 son considerables, siendo la principal ellas el reconocimiento que se realizó del carácter financiero de la operación, situación que en definitiva se traduce en que los contribuyentes se encuentran facultados para rebajar de la base imponible del impuesto los intereses o utilidades comprendidos en la operación.

### **III.3 ANALISIS COMPARATIVO DEL TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL CONTRATO DE LEASING SOBRE BIENES CORPORALES MUEBLES E INMUEBLES TRAS LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780 Y LEY N° 20.899**

Como podemos apreciar de lo expuesto a lo largo del presente trabajo, al día de hoy, el contrato de leasing financiero tiene en nuestro ordenamiento, en materia del IVA, un tratamiento diverso dependiendo del bien sobre el cual recaiga, esto es, mueble o inmueble, no obstante se trata de operaciones de igual naturaleza, en las que el ánimo de la empresa de leasing (arrendador) es en ambos casos el mismo, esto es, la cesión del uso y goce de un bien como contraprestación al pago de una renta periódica.

De esta manera, mientras un contrato es tratado acorde a su verdadera naturaleza, esto es, una operación de financiamiento (leasing inmobiliario), el otro (leasing mobiliario), sin justificación alguna por parte del Legislador, mantiene el tratamiento tributario de un mero arrendamiento, situación que en la práctica genera grandes desventajas en materia impositiva para este último contrato, al no poder rebajar los intereses de la base imponible.

Al efecto, haciendo un breve paralelo entre las normas que regulan (en la actualidad) el leasing financiero sobre bienes corporales muebles e inmuebles en materia del IVA, es posible observar las siguientes diferencias (Tabla V):<sup>119</sup>

	Leasing sobre bienes muebles	Leasing sobre bienes inmuebles
<b>Hecho gravado</b>	Artículo 8° letra g) de la Ley de IVA	Artículo 8° letra l) de la Ley de IVA
<b>Devengamiento</b>	Artículo 9° letra a) de la Ley de IVA	Artículo 9° letra f) de la Ley de IVA
<b>Exención</b>	-	Artículo 12° letra E. N° 11 y Artículo 12° letra F. de la Ley de IVA
<b>Base Imponible</b>	Artículo 15° de la Ley de IVA	Artículo 16° letra i) de la Ley de IVA
<b>Rebaja a la base imponible</b>	-	Artículo 17° de la Ley de IVA
<b>Obligación de emitir factura</b>	Artículo 55° inciso primero de la Ley de IVA	Artículo 55° inciso segundo de la Ley de IVA

Del análisis de las normas indicadas en la tabla precedente (Tabla V), es posible extraer las siguientes conclusiones (Tabla VI):

	Leasing sobre bienes muebles	Leasing sobre bienes inmuebles
<b>Tratamiento en la Ley de IVA</b>	Arrendamiento	Operación de financiamiento
<b>Hecho gravado</b>	Cuotas del leasing y opción de compra	Cuotas del leasing y opción de compra
<b>Habitualidad</b>	No afecta la configuración del hecho gravado especial	Es requisito para la configuración del hecho gravado especial
<b>Devengamiento del impuesto</b>	Fecha de emisión de la factura	Fecha de emisión de la factura

<sup>119</sup> Morales Muñoz, Alonso (2017). "Análisis crítico del tratamiento del leasing financiero en la Ley de IVA con la reforma tributario de 201-2016". Santiago, Tesis para optar al Grado de Magister en Tributación, Facultad de Economía y Negocios, Universidad de Chile, p. 45.

<b>Exención</b>	-	La operación se encontrará exenta del IVA si en la adquisición de los bienes objeto del contrato que ha precedido al leasing no se ha recargado el IVA
<b>Base Imponible</b>	Valor total de la operación, incluyendo los intereses	Valor de la operación menos la utilidad o interés comprendida en ella
<b>Rebaja a la base imponible</b>	-	Valor total del terreno, proporcional en cada cuota
<b>Obligación de emitir factura</b>	Desde que la remuneración se perciba o se encuentre a disposición	Desde el momento que se perciba el pago del precio o parte de este

Como podemos apreciar de lo expuesto en las tablas anteriores (Tabla V y Tabla VI), las diferencias establecidas por el Legislador en uno u otro contrato son considerables, aun cuando en ambos casos se trata de un mismo tipo de operación. Lo anterior, no tiene mayor fundamento más que el hecho que para un caso el Legislador optó por mantener el tratamiento históricamente dado por el SII mediante su jurisprudencia administrativa, mientras que en el otro lo regulo acorde la verdadera naturaleza y finalidad de la operación.

De lo señalado en los párrafos precedentes es posible extraer lo siguiente:

- (i) Mientras que el leasing financiero sobre bienes muebles continúa tratándose como un simple arrendamiento, el leasing financiero sobre bienes inmuebles es tratado en la Ley de IVA, tal como su nombre lo indica, como una operación de financiamiento.
- (ii) Si bien en un inicio el hecho gravado es en ambos casos el mismo, esto es, el arrendamiento de un bien (con la diferencia que en un caso se menciona bajo la denominación de arriendo con opción de compra), los requisitos para la configuración del hecho gravado especial son diversos: mientras el leasing financiero sobre bienes inmuebles exige habitualidad para que la actividad se encuentra afecta con el IVA, en el leasing financiero sobre bienes muebles esto es irrelevante, siendo indiferente si el contrato es celebrado por un contribuyente considerado “vendedor”.

- (iii) Si bien en principio el devengamiento del impuesto es en ambos casos idéntico (fecha de emisión de la factura), en el caso del leasing financiero sobre bienes muebles dicho documento debe ser emitido en el momento que la remuneración se perciba o se encuentre a disposición, mientras que en el caso del leasing financiero sobre bienes inmuebles la obligación de emitir factura tiene lugar desde el momento en que se perciba efectivamente el pago (o parte de éste).
- (iv) El leasing financiero sobre bienes muebles no goza de exención alguna para la aplicación del IVA. Por su parte, en el leasing financiero sobre bienes inmuebles, si el arrendador (empresa de leasing) no tuvo derecho a crédito fiscal en la adquisición del inmueble cuyo uso y goce se cede por intermedio del contrato de leasing, esta última operación se encontrará exenta del IVA.
- (v) Finalmente, en el caso del leasing financiero sobre bienes muebles, la Ley de IVA no autoriza a efectuar rebaja alguna a la base imponible del impuesto. Por su parte, en el caso del leasing financiero sobre bienes inmuebles, la Ley de IVA autoriza expresamente a rebajar de la base imponible del impuesto: a) el valor del terreno incluido en la operación (debidamente reajustado según la variación del IPC entre el periodo comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato), 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 promesa de venta, en cuyo caso se podrá deducir el valor efectivo de adquisición, debidamente reajustado); y b) los intereses o utilidades comprendidas en la operación.

De lo expuesto precedentemente, es fácilmente concludible que bajo la actual normativa el tratamiento tributario otorgado a los contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles es considerablemente más ventajoso que el otorgado a los contratos de leasing sobre bienes muebles, habiéndose dejado a esta última operación con un tratamiento tributario que no se aviene a la naturaleza del contrato y que, por lo mismo, lo hace competir en condiciones de desigualdad respecto de otras fuentes de financiamiento.

Lo anterior, es fácilmente demostrable mediante el siguiente ejemplo:

Pongámonos en un supuesto hipotético que una empresa de leasing celebra un contrato de arrendamiento con opción de compra respecto de una maquinaria cuyo valor es de \$250.000.000. El contrato es celebrado por un período de 24 meses y con una tasa de interés mensual del 1,2%

(recordemos que la utilidad de la empresa de leasing se encuentra en el financiamiento y por ende en la tasa de interés bajo la cual financia, no en obtener sobrepagos por la colocación de los bienes).

Como veremos a continuación (en la Tabla VII), en cada una de las cuotas del contrato se deberá pagar por concepto de IVA un monto equivalente a la suma de \$2.184.310, con independencia de los intereses que se encuentren comprendidos en la operación. Lo anterior, por cuanto el impuesto se calcula sobre el valor total neto de cada cuota, debiendo incluirse dentro de esta los intereses en ella comprendidos.

Lo anterior, según el siguiente detalle (Tabla VII):

#### Leasing financiero sobre bien mueble

**Capital** 250.000.000  
**Interés** 1,2%  
**Períodos** 24

19%

Período	Cuota	Intereses	Capital	Saldo pendiente	Saldo acumulado	IVA	TOTAL
0	11.496.368		11.496.368	250.000.000	11.496.368	2.184.310	13.680.677
1	11.496.368	2.862.044	8.634.324	241.365.676	20.130.692	2.184.310	13.680.677
2	11.496.368	2.758.432	8.737.936	232.627.740	28.868.628	2.184.310	13.680.677
3	11.496.368	2.653.576	8.842.791	223.784.949	37.711.419	2.184.310	13.680.677
4	11.496.368	2.547.463	8.948.905	214.836.044	46.660.323	2.184.310	13.680.677
5	11.496.368	2.440.076	9.056.291	205.779.753	55.716.615	2.184.310	13.680.677
6	11.496.368	2.331.401	9.164.967	196.614.786	64.881.582	2.184.310	13.680.677
7	11.496.368	2.221.421	9.274.947	187.339.839	74.156.528	2.184.310	13.680.677
8	11.496.368	2.110.122	9.386.246	177.953.593	83.542.774	2.184.310	13.680.677
9	11.496.368	1.997.487	9.498.881	168.454.712	93.041.655	2.184.310	13.680.677
10	11.496.368	1.883.500	9.612.867	158.841.845	102.654.523	2.184.310	13.680.677
11	11.496.368	1.768.146	9.728.222	149.113.623	112.382.744	2.184.310	13.680.677
12	11.496.368	1.651.407	9.844.961	139.268.663	122.227.705	2.184.310	13.680.677
13	11.496.368	1.533.268	9.963.100	129.305.563	132.190.805	2.184.310	13.680.677
14	11.496.368	1.413.710	10.082.657	119.222.905	142.273.462	2.184.310	13.680.677
15	11.496.368	1.292.718	10.203.649	109.019.256	152.477.111	2.184.310	13.680.677
16	11.496.368	1.170.275	10.326.093	98.693.163	162.803.204	2.184.310	13.680.677
17	11.496.368	1.046.362	10.450.006	88.243.157	173.253.210	2.184.310	13.680.677
18	11.496.368	920.961	10.575.406	77.667.751	183.828.617	2.184.310	13.680.677
19	11.496.368	794.057	10.702.311	66.965.440	194.530.928	2.184.310	13.680.677
20	11.496.368	665.629	10.830.739	56.134.701	205.361.666	2.184.310	13.680.677
21	11.496.368	535.660	10.960.708	45.173.994	216.322.374	2.184.310	13.680.677
22	11.496.368	404.132	11.092.236	34.081.758	227.414.610	2.184.310	13.680.677

23	11.496.368	271.025	11.225.343	22.856.415	238.639.953	2.184.310	13.680.677
24	11.496.368	136.321	11.360.047	11.496.368	250.000.000	2.184.310	13.680.677
		<b>37.409.190</b>				<b>54.607.746</b>	<b>342.016.936</b>

Como podemos apreciar, en la operación antes señalada del capital inicial (\$250.000.000) el usuario termina finalmente cancelando a la empresa de leasing la suma de \$342.016.936, de los cuales \$37.409.190 corresponden a intereses y \$54.607.746 a IVA.

De esta última cantidad, \$7.107.746 corresponden a IVA por concepto de intereses (la cantidad se obtiene de aplicar al total de los intereses comprendidos en la operación el 19%), de esta manera, aproximadamente un 13% del total del IVA pagado corresponde a impuesto por concepto de intereses, cantidad que el usuario no debería cancelar si se tratase de un contrato de leasing sobre bienes corporales inmuebles.

Lo anterior, puede ser resumido de la siguiente forma (Tabla VIII):

<b>Leasing sobre bienes muebles</b>		
Valor neto por cuota	\$11.496.369	
Monto total cancelado	\$13.680.677 (por cuota)	\$342.016.936 (total)
Intereses pagados	-	\$37.409.190
IVA por cuota	\$13.680.677*19%	\$2.184.310
IVA total pagado en la operación	\$2.184.310*25	<b>\$54.607.746</b>
IVA aplicado sobre intereses	\$37.409.190*19%	\$7.107.746
Porcentaje del IVA pagado por concepto de intereses	$[\$7.107.746 * 100] / \$54.607.746$	<b>13%</b>

La situación antes descrita, sería radicalmente distinta si la operación en cuestión se tratase de un contrato de leasing financiero sobre bienes inmuebles. Lo anterior, por cuanto en tal caso las partes se encontrarían autorizadas para rebajar de la base imponible del impuesto el valor del terreno, además de no tener que considerar en los cálculos el interés implícito en la operación.

Con el objeto de ejemplificar esta situación, a continuación, desarrollaremos el mismo caso hipotético anterior, sólo que ahora el bien cedido en leasing corresponderá a un bien inmueble.

Para estos efectos, el valor del inmueble ascenderá igualmente a la suma de \$250.000.000 y el contrato será celebrado por un periodo de 24 meses, con una tasa de interés del 1,2% mensual. Adicionalmente, se deberá tener en consideración que el terreno tiene un costo de adquisición (reajustado) de \$40.000.000, habiéndose adquirido hace más de 3 años.

Teniendo presente los anterior, como veremos a continuación (en la Tabla IX), el monto del IVA devengado para cada una de las cuotas del contrato será variable (a diferencia de lo que sucede en el caso del leasing mobiliario). Lo anterior, por cuanto al momento de determinar la base imponible del impuesto de cada cuota no se deberán considerar los intereses implícitos en la operación, monto que al ser dependiente de la tabla de amortización varía en cada cuota. Asimismo, de la base imponible determinada para cada periodo se deberá rebajar una cantidad equivalente a la proporción que represente en cada cuota el valor del terreno (para efectos de la rebaja se debe considerar el valor neto de la cuota, esto es, con los intereses incluidos).

Lo anterior, según el siguiente detalle (Tabla IX):

#### Leasing financiero sobre bien inmueble

**Capital** 250.000.000  
**Interés** 1,2%  
**Períodos** 24  
**Terreno** 40.000.000

19%

Período	Cuota	Intereses	Capital	Rebaja terreno	Base imponible	IVA	TOTAL
0	11.496.368		11.496.368	1.600.000	9.896.368	1.880.310	13.376.677
1	11.496.368	2.862.044	8.634.324	1.600.000	7.034.324	1.336.522	12.832.889
2	11.496.368	2.758.432	8.737.936	1.600.000	7.137.936	1.356.208	12.852.575
3	11.496.368	2.653.576	8.842.791	1.600.000	7.242.791	1.376.130	12.872.498
4	11.496.368	2.547.463	8.948.905	1.600.000	7.348.905	1.396.292	12.892.659
5	11.496.368	2.440.076	9.056.291	1.600.000	7.456.291	1.416.695	12.913.063
6	11.496.368	2.331.401	9.164.967	1.600.000	7.564.967	1.437.344	12.933.711
7	11.496.368	2.221.421	9.274.947	1.600.000	7.674.947	1.458.240	12.954.607
8	11.496.368	2.110.122	9.386.246	1.600.000	7.786.246	1.479.387	12.975.754
9	11.496.368	1.997.487	9.498.881	1.600.000	7.898.881	1.500.787	12.997.155
10	11.496.368	1.883.500	9.612.867	1.600.000	8.012.867	1.522.445	13.018.812
11	11.496.368	1.768.146	9.728.222	1.600.000	8.128.222	1.544.362	13.040.730
12	11.496.368	1.651.407	9.844.961	1.600.000	8.244.961	1.566.543	13.062.910

13	11.496.368	1.533.268	9.963.100	1.600.000	8.363.100	1.588.989	13.085.357
14	11.496.368	1.413.710	10.082.657	1.600.000	8.482.657	1.611.705	13.108.072
15	11.496.368	1.292.718	10.203.649	1.600.000	8.603.649	1.634.693	13.131.061
16	11.496.368	1.170.275	10.326.093	1.600.000	8.726.093	1.657.958	13.154.325
17	11.496.368	1.046.362	10.450.006	1.600.000	8.850.006	1.681.501	13.177.869
18	11.496.368	920.961	10.575.406	1.600.000	8.975.406	1.705.327	13.201.695
19	11.496.368	794.057	10.702.311	1.600.000	9.102.311	1.729.439	13.225.807
20	11.496.368	665.629	10.830.739	1.600.000	9.230.739	1.753.840	13.250.208
21	11.496.368	535.660	10.960.708	1.600.000	9.360.708	1.778.534	13.274.902
22	11.496.368	404.132	11.092.236	1.600.000	9.492.236	1.803.525	13.299.892
23	11.496.368	271.025	11.225.343	1.600.000	9.625.343	1.828.815	13.325.183
24	11.496.368	136.321	11.360.047	1.600.000	9.760.047	1.854.409	13.350.777
		<b>37.409.190</b>		<b>40.000.000</b>		<b>39.900.000</b>	<b>327.309.190</b>

Como podemos apreciar, en la operación antes señalada del capital inicial (\$250.000.000) el usuario termina finalmente cancelando a la empresa de leasing la suma de \$327.309.190, 5% por debajo de los \$342.016.936 que debía pagar en el caso de leasing mobiliario. De estos \$327.309.190 sólo \$39.900.000 corresponde a IVA, no existiendo en este caso impuesto soportado por los intereses pactados (que siguen siendo los mismos \$37.409.190), a diferencia de lo que sucede en el ejemplo de leasing mobiliario desarrollado anteriormente, en el cual \$7.107.746 del total del IVA pagado en la operación correspondía a impuesto aplicado sobre los intereses, lo que representaba aproximadamente un 13% del total del impuesto.

Adicionalmente, la rebaja del terreno permitió un ahorro de \$7.600.000 por concepto de IVA (dicha cantidad se obtiene de multiplicar el valor del terreno por el 19%), lo que representa un ahorro adicional de aproximadamente el 13,92% del total del IVA, en comparación con el leasing mobiliario.

Lo anterior, puede ser resumido de la siguiente forma (Tabla X):

<b>Leasing sobre bienes inmuebles</b>		
Valor neto por cuota	\$11.496.369	
Monto total cancelado	\$327.309.190	
Interés total pagado	\$37.409.190	
IVA total pagado en la operación	<b>\$39.900.000</b>	
IVA aplicado sobre intereses	-	-

Ahorro de IVA por intereses	\$37.409.190*19%	<b>\$7.107.746</b>
Porcentaje de ahorro IVA por concepto de intereses	$[\$7.107.746*100] / \$54.607.746$	13%
Ahorro IVA por rebaja del terreno	\$40.000.000*19%	<b>\$7.600.000</b>
Porcentaje de ahorro IVA por rebaja del terreno	$[\$7.600.000*100] / \$54.607.746$	13,92%
Ahorro total IVA	\$7.107.746 + \$7.600.000	<b>\$14.707.746</b>
Porcentaje total de ahorro IVA	$[\$14.707.746*100] / \$54.607.746$	<b>26,93%</b>

Como podemos apreciar, las rebajas sobre la base imponible por concepto de intereses (Artículo 16 de la Ley de IVA) y terreno (Artículo 17 de la Ley de IVA) permiten en el caso analizado el pago de un menor impuesto por la suma de \$14.707.746, cantidad que representa un ahorro aproximado del 26,93% en materia del IVA, en relación con el leasing mobiliario. Lo anterior, no obstante se trata de operaciones de igual naturaleza y en las que objetivo tenido a la vista por la empresa de leasing al momento de celebrar el contrato es el mismo, esto es, obtener una utilidad o ganancia derivada del financiamiento otorgado al usuario.

Los ejercicios realizados en los párrafos precedentes permiten ejemplificar con mayor exactitud las diferencias existentes bajo la actual normativa en relación al tratamiento tributario, en materia del IVA, del leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles.

Como podemos apreciar, al haberse mantenido el tratamiento históricamente otorgado por el SII a los contratos de leasing sobre bienes muebles, esto es, considerarlos un mero arrendamiento, estas operaciones quedaron en una evidente desventaja frente a otros mecanismos de financiamiento de bienes, por cuanto al aplicarse el referido impuesto sobre el total de la operación (considerando los intereses) se encarece el costo de la actividad.

Asimismo, y en lo que respecta al leasing financiero sobre bienes inmuebles, cabe señalar que, si la intención del Legislador consistía en aumentar la recaudación fiscal al gravar con IVA este tipo de operaciones, en la práctica, esto no sucede así. Lo anterior, ya que para que la actividad de leasing inmobiliario se encuentre afecta con IVA es necesario que la empresa de leasing (arrendador) haya soportado el gravamen del referido tributo al momento de la adquisición del bien cuyo uso y goce se cede

mediante el referido contrato, esto es, la empresa de leasing debe tener derecho a crédito fiscal, de lo contrario, la actividad se encontrará exenta del referido tributo.

De esta manera, en la práctica, salvo que la empresa de leasing genere cobros adicionales por concepto de comisiones, seguros u otras materias a fin, la operación de leasing financiero sobre bienes inmuebles es neutra desde el punto de vista del IVA. Lo anterior, por cuanto el débito fiscal derivado de la operación se compensa o imputa con el crédito fiscal a que tuvo derecho la empresa de leasing con motivo de la adquisición del inmueble, de manera tal, que la recaudación fiscal derivada de la operación de leasing es cero.

En conclusión, si el objetivo de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria era aumentar la recaudación fiscal a fin de eliminar el déficit estructural mantenidos en arcas fiscales, esto no se logra como consecuencia de las modificaciones legales efectuadas por el Proyecto de Simplificación respecto al tratamiento tributario en materia del IVA del leasing financiero sobre bienes inmuebles.

La excepción a lo antes señalado tendría lugar en el supuesto que el contrato de leasing sea celebrado con la misma entidad que construyo o mando construir el bien (por ejemplo, una inmobiliaria), pues en tal caso, la empresa de leasing (que sería a su vez la proveedora o fabricante del bien) perseguiría dos objetivos económicos por medio del contrato de leasing: por un lado, obtener una utilidad derivada del mayor valor obtenido en la enajenación del bien, y, por el otro, obtener una utilidad del financiamiento otorgado al usuario (intereses comprendidos en la operación). Conforme lo anterior, en la situación antes descrita, las modificaciones legales introducidas por la Reforma Tributaria de los años 2014 – 2016 si generan efectos a nivel impositivo, aumentando la recaudación fiscal.

Lo anterior, atendido que si la figura jurídica señalada hubiese sido llevado a cabo previo a las modificaciones legales introducidas por la Ley 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, la operación en comento hubiese estado afecta, en materia del IVA, a la siguiente tributación: (i) respecto de las cuotas del contrato de leasing, al asimilarse a un mero arrendamiento sólo hubiesen estado afectas con el IVA en caso de tratarse de inmuebles amoblado o con instalaciones que permitieran el uso de una actividad comercial o industrial; y (ii) respecto de la venta producida con motivo del ejercicio de la opción de compra por parte del usuario, esta no hubiese estado afecta con IVA, al no dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley de IVA (vigente a esa época), no

configurándose en consecuencia el hecho gravado básico de venta (bien inmueble propiedad de una empresa constructora construido totalmente por ella o en parte por un tercero para ella).

Por el contrario, bajo la actual normativa, si el contrato de leasing es celebrado con una empresa inmobiliaria, que su vez fue quien encargo la construcción del bien inmueble, se generará en materia del IVA el siguiente efecto: el contrato de leasing se encontrará afecto al IVA en su totalidad, incluyéndose la última cuota en virtud de la cual se ejerza la opción de compra (no tendría aplicación la exención del N° 11 de la letra E) del Artículo 12 de la Ley de IVA). Respecto a la base imponible del impuesto, como se señaló anteriormente, se deberá deducir de esta :el valor del terreno (proporcional en cada cuota) y el interés comprendido en la operación (que variará según la tabla de amortización), no obstante, se encontrará comprendido en la base imponible del impuesto la utilidad o mayor valor que genere con motivo de la enajenación del bien (que en este caso se efectúa por medio de un contrato de leasing) y que corresponde al valor comercial del inmueble, utilidad que al estar comprendida dentro de la base imponible del impuesto si producirá un aumento en la recaudación fiscal. Asimismo, y en relación con el Proyecto de Simplificación, cabe señalar que sí, , tal como su nombre lo indica, su objetivo era “simplificar” las reformas introducidas por la Ley N° 20.780, es manifiesto que esto tampoco se logra con la nueva normativa, situación que queda en evidencia tras haber estudiado la historia fidedigna de ambas leyes, teniendo además presente la gran cantidad de instrucciones administrativa que ha debido publicar el SII a fin de intentar acercar las referidas modificaciones legales a los contribuyentes.

Finalmente, cabe señalar que no es posible entender el propósito del Legislador al normar una misma figura jurídica de dos maneras tan diametralmente opuestas (leasing financiero sobre bienes muebles e inmuebles), más aun teniendo en consideración los importantes efectos que tal tratamiento diferenciado genera en materia impositiva.



## CONCLUSIONES

Como podemos apreciar de lo expuesto, tras la entrada en vigencia de las modificaciones legales efectuadas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y el Proyecto de Simplificación, se modificó substancialmente el tratamiento tributario otorgado a las operaciones de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles frente al IVA, no obstante, se mantuvo invariable el tratamiento tributario otorgado a los referidos contratos celebrados sobre bienes corporales muebles.

Conforme lo anterior, bajo la actual normativa, tenemos un sistema en el cual un mismo tipo de operación o contrato recibe, frente a un mismo impuesto, un tratamiento diverso dependiendo del bien sobre el cual recaiga, no obstante, en ambos casos se trata bienes de capital productivo destinados a formar parte del activo fijo del contribuyente y respecto de los cuales el objetivo tenido a la vista por la empresa de leasing al momento de celebrar el contrato es en ambos casos el mismo, esto es, obtener una ganancia o utilidad derivada del financiamiento otorgado al usuario.

Desde esta perspectiva, bajo la actual normativa el contrato de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles es regulado, para efectos del IVA, acorde a su verdadera naturaleza, esto es, una operación de financiamiento, siendo un requisito para dar lugar a la configuración del hecho gravado especial la calificación de habitualidad del “arrendador” (empresa de leasing).

Por su parte, el contrato de leasing financiero sobre bienes corporales muebles, al no contar con una regulación propia, mantuvo el tratamiento históricamente otorgado por el SII para este tipo de operaciones, esto es, el de un mero arrendamiento de bienes, sin consideración alguna respecto a la naturaleza financiera de la operación. Lo anterior, no obstante que, independiente del bien sobre el que recaiga el contrato de leasing financiero, tal como su nombre lo indica, este es esencialmente una operación de financiamiento, que permite a los usuarios la adquisición de bienes de capital productivo como contraprestación al pago de una renta periódica por un periodo de tiempo determinado, durante el cual les será cedido el uso y goce del bien y respecto del cual, al término del referido contrato, se encuentran facultados para optar (si así lo desean) por la adquisición del mismo.

Tal como se ejemplifico en el Capítulo III de la presente Tesis, el tratamiento tributario diferenciado otorgado a uno y otro contrato genera en materia del IVA importantes efectos impositivos.

En este sentido, al haberse reconocido el carácter financiero de la operación de leasing sobre bienes corporales inmuebles, al momento de determinar el impuesto comprendido en cada una de las cuotas pactadas, se deberá deducir de la base imponible el valor del terreno comprendido en la operación y los interés o utilidades implícitos en ella, de esta manera, el IVA gravará exclusivamente las construcciones o edificaciones del bien cuyo uso y goce se cede. Por su parte, en el caso del leasing financiero sobre bienes muebles, al no existir un reconocimiento al carácter financiero de la operación, el IVA grava la totalidad del contrato sin deducción alguna, esto es, considerando los intereses o utilidades en el comprendidos.

La actual normativa deja al contrato de leasing financiero sobre bienes corporales muebles en desventaja frente a otras fuentes de financiamiento (por ejemplo, el mutuo de dinero), por cuanto al gravarse la totalidad de la operación con el IVA (sin posibilidad de deducir los intereses o utilidad en ella comprendidos) se encare la misma, elevando el costo para los usuarios, quienes en definitiva optaran por otra alternativa de financiamiento que les sea menos gravosa.

En la práctica, el tratamiento diferenciado otorgado a ambos contratos no posee fundamento legal alguno que permita sustentar la postura del Legislador, quien de manera arbitraria y sin justificación aparente, más que la influencia de determinados grupos económicos, ha decidido establecer un trato notoriamente más ventajoso para el leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles, manteniendo por su parte al leasing financiero sobre bienes muebles con un tratamiento desventajoso que no se aviene a la naturaleza de la operación. Con todo, el afectado no es la empresa de leasing sino que el consumidor final.

En este sentido, cabe recordar que, conforme lo expuesto por el Ejecutivo en el Mensaje Presidencial que dio inicio al Proyecto de Ley que posteriormente se transformaría en la Ley N° 20.780, uno de los principales objetivos de la Reforma Tributaria consistía en aumentar la recaudación fiscal con el objeto de eliminar el déficit estructural mantenido en arcas fiscales, lo que en definitiva permitiría inyectar nuevos recursos al Estado que serían utilizados para acotar las brechas de desigualdad existentes en nuestro país, con especial énfasis en una educación más equitativa y de calidad. En igual sentido, el Mensaje Presidencial del Proyecto de Ley que posteriormente se transformaría en la Ley N° 20.899, estableció que la necesidad del Proyecto de Simplificación surgía de la obligación de facilitar la aplicación práctica de las modificaciones legales introducidas por la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria, las cuales (como se había estimado durante los meses transcurridos desde la publicación de la Ley) habían generado gran confusión en los contribuyentes, situación que en definitiva había significado que el SII tuviese que

publicar una serie de instrucciones administrativas tendientes a explicar y aclarar la aplicación de las referidas reformas.

En este sentido, luego de haber analizado las reformas legales incorporadas por la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899 respecto del tratamiento tributario en materia del IVA del contrato de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles, es posible concluir que, de los objetivos propuestos por el Ejecutivo y el Legislador, en la práctica ninguno de ellos se ha cumplido tras la promulgación de las referidas leyes, por lo menos en los que respecta al tema de estudio del presente trabajo.

De este modo, en lo que respecta al objetivo propuesto por la Ley N° 20.780, esto es, aumento de la recaudación fiscal, como se desprende del ejemplo desarrollado en el Capítulo III de la presente Tesis, el efecto que el nuevo tratamiento otorgado a los contratos de leasing inmobiliario genera en materia de percepción de impuestos para el Estado, salvo determinadas excepciones (como es el caso de los contratos de leasing celebrados con inmobiliarias cuando dichas entidades hayan procedido a la edificación del bien), es más bien neutro.

Lo anterior, si tenemos en consideración lo siguiente: el IVA, como su nombre lo indica, es un impuesto que tiene por objeto gravar el mayor valor generado en la venta de bienes corporales y prestaciones de servicios dentro de cada una de las etapas de comercialización. Conforme lo anterior, la determinación del monto mensual de IVA que los contribuyentes deben declarar y pagar, se determina a partir de la diferencia existente entre el crédito fiscal (IVA soportado por el contribuyente en sus compras y/o servicios gravados) y el débito fiscal (IVA recargado por el mismo contribuyente en las ventas y/o servicios gravados) generado durante un mismo periodo tributario, debiendo además considerarse, en caso que proceda, la existencia de remanente de crédito fiscal de periodos anteriores. En otras palabras, el IVA que los contribuyentes deben enterar mensualmente en arcas fiscales corresponde a la cifra que resulta de restar el crédito fiscal IVA del débito fiscal IVA.

Lo anterior, aplicado al caso específico del leasing, se traduce en lo siguiente: la empresa de leasing adquiere un bien con el objeto de cederlo al usuario mediante un contrato de leasing, en caso de tratarse de un bien inmueble, atendido lo dispuesto en el N° 11 de la letra E) del Artículo 12 de la Ley de IVA, para que el contrato se encuentre afecto con IVA será necesario que el contrato en virtud del cual la empresa de leasing adquirió el bien cuyo uso se cederá haya también estado afecto al referido tributo, lo que se traducirá en que la adquisición del bien objeto del contrato generará para la empresa de leasing derecho a crédito fiscal IVA, de manera tal, que el débito fiscal IVA que se genere con motivo del contrato

de leasing, y que se devengará mes a mes en cada una de las cuotas pactadas, deberá ser imputado al crédito fiscal IVA generado en la adquisición del bien, de manera tal que el IVA que la empresa de leasing enterará mensualmente en arcas fiscales corresponderá a la diferencia entre ambos conceptos.

Como estamos en presencia de un contrato de leasing sobre bienes inmuebles, al momento de determinar el IVA de la operación, de la base imponible del impuesto se deberá rebajar: (i) la proporción que represente en cada cuota el valor del terreno y (ii) los intereses implícitos en ella (los que varían mes a mes dependiendo de la tabla de amortización). En la práctica, la rebaja de los intereses en la base imponible del impuesto significará que en cada cuota se rebajará la utilidad en ella comprendida, lo anterior, por cuanto, al ser el leasing una operación de financiamiento, la utilidad de la empresa de leasing se encuentra en los intereses comprendidos en la operación y no en generar sobreprecios en el valor del bien, el que generalmente es considerado, para efectos del contrato de leasing, en un valor similar, sino igual, al que la empresa lo adquirió para efectos de cederlo al usuario.

De este modo, conforme lo señalado en el párrafo precedente, el débito fiscal generado con motivo del contrato de leasing sobre un bien inmueble será equivalente (o muy cercado) al crédito fiscal a que tiene derecho la empresa de leasing con motivo de la adquisición del bien. Lo anterior, por cuanto, salvo existan cobros adicionales por parte de la empresa de leasing que den lugar a la configuración del algún otro hecho gravado o se trate de un contrato de leasing celebrado con la misma empresa encargada de construir o mandar a construir el bien, el contrato de leasing sólo gravará con IVA el valor del bien inmueble sobre el que este recae, sin considerar el mayor valor comprendido en la operación y que en el caso específico se encuentra dado por los intereses.

La excepción a lo antes señalado se da en el supuesto que la empresa de leasing sea a su vez la encargada de la construcción del bien inmueble, pues es tan caso la utilidad obtenida por la empresa de leasing (inmobiliaria) mediante la celebración del contrato no se encontraría exclusivamente en los intereses comprendidos en la operación (que son rebajados en la determinación de la base imponible del impuesto), sino también en el sobreprecio obtenido con motivo de la enajenación del bien (concepto que debe considerarse en la determinación de la base imponible del impuesto).

Por su parte, en lo que respecta a los objetivos propuestos por el Proyecto de Simplificación, esto es, simplicidad de las reformas tributarias incorporadas por la Ley N° 20.780, es claro que en la práctica esto tampoco se ha cumplido.

En la actualidad, si queremos determinar el tratamiento tributario otorgado a los contratos de leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles, debemos primero revisar si la operación cumple los requisitos establecidos en la letra l) del Artículo 8 de la Ley de IVA, normativa que contiene los requisitos relativos a la configuración del hecho gravado especial en comento, situación que obligatoriamente nos remitirá a la revisión del Artículo 2 del mismo cuerpo legal (para efectos de determinar si el “arrendador” cumple con los requisitos para ser considerado “vendedor”). Una vez esclarecido lo anterior, se deberá proceder a verificar si la operación no se enmarca en algunas de las exenciones contenidas en el Artículo 12 de la Ley de IVA, para lo cual deberemos revisar el N° 11 de la letra E) del artículo, normativa que establece que la operación de leasing se encontrará exenta del IVA si en la adquisición de los bienes objeto del contrato no se ha recargado el referido tributo. Finalmente, verificadas todas las condiciones antes señaladas, y en el supuesto que la operación se encuentre afecta con el IVA, al momento de determinar la base imponible del impuesto se deberá revisar lo dispuesto por el Artículo 16 letra i) y Artículo 17 de la Ley de IVA, que contienen las normas relativas a esta materia.

Como podemos apreciar, la actual regulación de los contratos de leasing inmobiliario en materia del IVA se encuentra diversificada en numerosos artículos de la Ley de IVA, situación que en la práctica complejiza su comprensión para quienes no son entendidos en la materia.

De lo señalado en los párrafos precedentes, en conjunto con lo expuesto a lo largo de la presente Tesis, podemos concluir que en la actualidad nos encontramos frente a un sistema impositivo arbitrario, en el que un mismo contrato recibe, frente a un mismo impuesto, un doble tratamiento dependiendo del bien sobre el cual recaiga, reconociéndose en un caso el carácter financiero de la operación, mientras que en otro se le otorga el tratamiento de un mero arrendamiento. Lo anterior, afecta la certeza jurídica que la Ley tributaria debiese entregar a los contribuyentes al consagrar los hechos gravados y sus elementos, certeza jurídica que es pilar esencial en el derecho.

Las modificaciones legales incorporadas, si bien dejaron al leasing financiero sobre bienes corporales inmuebles en una situación ventajosa, son insuficientes. Lo lógico hubiese sido se otorgará al contrato de leasing financiero un tratamiento integral, con independencia del bien sobre el que fuese celebrado (muebles o inmuebles), debiendo reconocerse en ambos casos el carácter financiero de la operación y

debiendo permitir en ambos casos la rebaja de los intereses en la determinación de la base imponible del impuesto.

## BIBLIOGRAFIA

### JURISPRUDENCIA

- EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA (2000). “*Sociedad Administradora Santa Cruz con Intangibles Santa Cruz, Bice Leasing S.A., Banestado Leasing S.A.*”, Causa Rol N° 366/99, 21 de marzo del 2000, Considerando Noveno. Disponible para consulta en: <http://www.pjud.cl/consulta-unificada-de-causas>.
- EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA (2008). “*Repuestos Equipos y Maquinarias Comercial Limitada con Finning Chile S.A.*”, Causa Rol N° 581/2008 (Casación), 30 de junio de 2008, Considerando Séptimo. Disponible para consulta en <http://suprema.poderjudicial.cl/SITSUPPORWEB/>.
- EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA (2016) “*Tanner Servicios Financieros S.A. con Orellana Zúñiga Nelson Osvaldo, Quality Steel Manufacturing S.A.*”, Causa Rol N° 28605/2014 (Casación), 30 de septiembre de 2015, Considerando Tercero. Disponible para consulta en <http://suprema.poderjudicial.cl/SITSUPPORWEB/>.
- EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA (2016). “*Banco de Chile con Ortega de la Cruz Sofia María*”, Causa Rol N° 7864/2015 (Casación), 12 de mayo de 2016, Considerando Tercero. Disponible para consulta en <http://suprema.poderjudicial.cl/SITSUPPORWEB/>.
- ILUSTRISIMA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO (2006). “*Banco de Chile con Carrasco Toledo Carlos Fernando*”, Causa Rol N° 7285/2002 (Apelación), 08 de noviembre de 2006, Considerando Quinto. Disponible para consulta en <http://www.pjud.cl/consulta-unificada-de-causas>.

### LIBROS

- ABELIUK MANASEVICH, R. (2012). “*Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos: (oferta y aceptación, arras, cierres de negocios, arriendo con promesa de compraventa, leasing, preferencias y prelacións, situaciones y legislaciones especiales)*” (3a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Thomson Reuters.

- CONTRERAS, EVELYN (2011). *“Manual de Consultas Tributarias: Aspectos Tributarios del Leasing”*. Santiago, Chile. Editorial Thomson Reuters.
- FARINA, JUAN M. (1999) *“Contratos comerciales modernos”* (2a. ed. 1° reimpresión 1999). Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea.
- LEÓN TOVAR, SOYLA (1998). *“El arrendamiento financiero (Leasing) en el derecho mexicano: una opción para el desarrollo”*. Ciudad de México, México. Universidad Autónoma de México.
- ORTÚZAR SOLAR, ANTONIO (1990). *“El contrato de leasing”* (1a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile.
- PUELMA ACCORSI, A. (1991). *“Contratación comercial moderna: Actos y contratos preparatorios, promesa, opción, cierre de negocio, comisión, corretaje, representación comercial, agencia, concesión mercantil, franchising, distribución, suministro, leasing, licencias, know how, apertura de créditos”* (1a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile.
- SANDOVAL LÓPEZ, R. (2003). *Contratos Mercantiles. Tomo II*. Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile.
- SANDOVAL LÓPEZ, R. (2014). *“Contratos mercantiles”* (2a. ed.), Tomo II. Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile.
- SANDOVAL LÓPEZ, R., & SANDOVAL VALENZUELA, A. (2009). *“Nuevas operaciones mercantiles: Leasing, factoring, franchising, engineering, trajeta de crédito bancaria, know-how y underwriting, ADR’s, otras modalidades bancarias y financieras”* (6a. ed.). Santiago, Chile. Editorial Legal Publishing.
- VÁSQUEZ MÉNDEZ, GUILLERMO (1994). *“Tratado sobre letra de cambio, leasing y otros documentos de créditos nacionales e internacionales.”* Santiago, Chile. Editorial Jurídica de Chile.

## **NORMAS**

- CODIGO CIVIL DE CHILE

- CODIGO DE COMERCIO DE CHILE
- DECRETO LEY N° 825 (1974), que “Contiene la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios”. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>.
- DECRETO N° 55 (1977), que “Aprueba Reglamento de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios”, disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=8355&idVersion=2004-01-24..>
- LEY N° 18.010 (1981), que “Establece normas para las Operaciones de Crédito y otras Obligaciones de Dinero que indica”. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=29438>

## RECURSOS ELECTRONICOS

- BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. “Historia de la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria que modifica el Sistema de Tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario”. Disponible para consulta en <https://www.bcn.cl/historiadela ley/nc/historia-de-la-ley/4406/>.
- BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. “Historia de la Ley N° 20.899 que Simplifica el sistema de Tributación a la Renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias”. Disponible para consulta en: <https://www.bcn.cl/historiadela ley/nc/historia-de-la-ley/4829/>.
- COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE A.G. “Boletín Técnico N° 24”. Disponible para consulta en <http://www.contach.cl/wp-content/uploads/2018/05/Boletin-N-24.pdf>.
- COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE A.G. (1983). “Boletín Técnico N° 22 del 11 de enero de 1983”. Disponible para consulta en [http://www.achel.cl/biblioteca/contab\\_opp\\_leasing.pdf](http://www.achel.cl/biblioteca/contab_opp_leasing.pdf)
- NICCH N° 17 “Norma de Información Contable – Chile N° 17: Arrendamientos”. Disponible para consulta en: <http://www.chilecont.cl/wp-content/uploads/archusers/Anexo-B-9-NICCH-17-2012.pdf>
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1975). “Circular N° 111 del 29 de agosto de 1975”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/1975/circu111d.htm>.

- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1978). “Oficio N° 7950 del 21 de diciembre de 1978”.  
Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI0314.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1979). “Oficio N° 9460 del 21 de diciembre de 1979”.  
Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI0394.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1982). “Oficio N° 2732 del 19 de agosto de 1982”.  
Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI0613.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1990). “Oficio N° 2669 del 17 de agosto de 1990”.  
Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI1225.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1997). “Circular N° 53 del 29 de agosto de 1997”.  
Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/1997/circu53.htm>
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1998). “Oficio N° 1232 del 08 de mayo de 1998”.  
Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/1998/ventas/may10.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2015). “Circular N° 42 del 05 de junio de 2015”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2015/circu42.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2016). “Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016”.  
Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu13.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1997). “Oficio °N 1059 del 16 de mayo de 1997”.  
Disponible para consulta en: <http://home.sii.cl/sacn/oficios/JI1534.pdf>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (1999). “Oficio N° 3747 del 05 de octubre de 1999”.  
Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/1999/ventas/septiembre04.htm>.

- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2001). “Oficio N° 184 del 15 de enero de 2001”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2001/ventas/ja148.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2003). “Oficio N° 3263 del 04 de julio de 2003”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2003/ventas/ja527.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2004). “Oficio N° 4163 del 02 de septiembre de 2004”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2004/ventas/ja807.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2005). “Oficio N° 933 del 05 de abril de 2005”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2004/ventas/ja658.htm>.
- SERVICIO DE IMPUSTOS INTERNOS (2005). “Oficio N° 1379 del 09 de mayo de 2005”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2005/ventas/ja952.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2005). “Oficio N° 2503 del 08 de julio de 2005”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2005/ventas/ja987.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2006). “Oficio N° 1555 del 03 de mayo de 2006”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2006/ventas/ja1555.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2007). “Oficio N° 783 del 04 de abril de 2007”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2007/ventas/ja4087.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2009). “Oficio N° 3290 del 12 de noviembre de 2009”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2009/ventas/ja3290.htm>.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2014). “Oficio N° 191 del 31 de enero de 2014”. Disponible para consulta en: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2014/renta/ja191.htm>

- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (2018). “Oficio N° 1307 del 25 de junio de 2018”. Disponible para consulta en: [http://www.sii.cl/normativa\\_legislacion/jurisprudencia\\_administrativa/ley\\_impuesto\\_ventas/2018/ja1307.htm](http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_ventas/2018/ja1307.htm).
- SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS CHILE (1988). “Circular N° 2392 del 09 de octubre de 1988”. Disponible para consulta en: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1061314>.
- SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS CHILE (1992). “Circular N° 18 del 18 de agosto de 1992”. Disponible para consulta en: [http://www.sbif.cl/sbifweb/internet/archivos/norma\\_633\\_1.pdf](http://www.sbif.cl/sbifweb/internet/archivos/norma_633_1.pdf).

## REVISTAS

- MENCHACA OLIVARES, TOMÁS (1993). *Nuevas formas de contratación mercantil – El contrato de Leasing*. La Serena: Revista de Derecho de la Universidad Católica del Norte. Santiago, Chile.

## TESIS

- MOLINA CACERES, FRANCISCO JAVIER (1985). “*El contrato de leasing financiero inmobiliario*”. Santiago, Memoria para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Facultad de Derecho, Universidad de Chile.
- MORALES MUÑOZ, ALONSO (2017). “*Análisis crítico del tratamiento del leasing financiero en la Ley de IVA con la reforma tributario de 201-2016*”. Santiago, Tesis para optar al Grado de Magister en Tributación, Facultad de Economía y Negocios, Universidad de Chile.