



EFFECTOS TRIBUTARIOS EN EL IMPUESTO A LA RENTA Y EL CONTRATO DE LEASING, AL CEDER O ENAJENAR LA OPCIÓN DE COMPRA

Parte I

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

**Alumno: Víctor Caballero Nonquepan
Profesor Guía: Miguel Ojeda Díaz**

Santiago, Marzo 2018

TABLA DE CONTENIDOS

A. INTRODUCCIÓN	3
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
a. <i>Historia</i>	3
b. <i>Importancia del tema</i>	4
c. <i>Sistematización del problema</i>	4
2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	4
a) <i>Objetivo General:</i>	4
b) <i>Objetivos Específicos:</i>	5
3. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	5
4. HIPÓTESIS DE TRABAJO	6
5. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN:.....	6
6. ABREVIATURAS Y DEFINICIONES	7
B. MARCO TEORICO	8
1. MARCO CONCEPTUAL:	8
2. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS Y TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.	8
3. ALCANCE DEL MARCO CONCEPTUAL	9
a) <i>Precio:</i>	9
b) <i>Enajenar:</i>	10
4. MARCO NORMATIVO DEL LEASING:	10
(1) <i>Historia:</i>	10
(2) <i>Concepto Contable:</i>	11
(3) <i>Concepto Normas IFRS</i>	11
(4) <i>Clasificación de Operaciones de Leasing</i>	12
(5) <i>Ventajas de financiar activos con Leasing:</i>	12
(6) <i>Leasing Financiero:</i>	13
(7) <i>Leasing Operativo:</i>	13
(8) <i>Partes en una operación de Leasing:</i>	14
(9) <i>Alternativas para inversiones en activo fijo con opción de Compra</i>	14
5. CONTRATOS INVOLUCRADOS EN LA CESIÓN O ENAJENACIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA.....	16
1) <i>El Contrato de Leasing Financiero</i>	16
2) <i>El Contrato de Cesión:</i>	18
3) <i>El Contrato de Cesión del Derecho de Opción de Compra</i>	19
C. CAPITULO 1: EFECTOS TRIBUTARIOS EN EL IMPUESTO A LA RENTA, DERIVADOS DE LA CESIÓN O ENAJENACIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA, EN LOS CONTRATOS DE LEASING.	21
1. CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES DON OPCIÓN DE COMPRA (LEASING).....	21
2. EJEMPLOS DE CONTABILIZACIÓN:.....	22
3. PAGOS EFECTUADOS POR LEASING:.....	22
4. TRATAMIENTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO DEL LEASING OPERATIVO:	23
5. NORMATIVA TRIBUTARIA DEL LEASING FINANCIERO E INMOBILIARIO.	24
6. BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO A LA RENTA EN LA ENAJENACIÓN O CESIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA.	25
7. LA OPCIÓN DE COMPRA Y SU COSTO FISCAL.	25
8. EFECTOS DE LA REFORMA TRIBUTARIA Y SUS EFECTOS EN EL CONTRATO DE LEASING.	26
D. CONCLUSIONES	27
E. BIBLIOGRAFIA	28

A. INTRODUCCIÓN

1. Planteamiento del Problema

a. Historia

A contar del año 2010, a causa del terremoto del 27 de febrero, la ocurrencia de diversos movimientos sociales y también producto de los compromisos sostenidos por Chile en la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos - OCDE, nuestra normativa tributaria ha tenido cambios significativos y profundos en el D.L. 824, Ley de la Renta, que han sido plasmados en la Ley 20.455 del año 2010, después en la Ley 20.630 del año 2012, luego en la Ley 20.780 del año 2014 y finalmente en la Ley 20.899 del año 2016; todos esos cambios tienen entre sus normas más significativas incluir medidas para disminuir la evasión y la elusión.

En Chile, corresponde al Servicio de Impuestos Internos, conforme a su Ley Orgánica¹, la aplicación y fiscalización de todos los impuestos internos en que tenga interés el Fisco y cuyo control no esté encomendado por la ley a una autoridad diferente, entre los cuales está el Impuesto a la Renta.

Por su parte, el **leasing**², constituye un mecanismo de financiamiento particularmente eficiente para las empresas, por lo cual es imprescindible analizar las implicancias en la actividad económica³.

Asimismo, es pertinente estudiar cómo se ha modificado con la reforma tributaria la facultad de tasar del Servicio de Impuestos Internos y en ese análisis particular revisar y aportar en la discusión, si el valor de la cesión o enajenación de la opción de compra debe ser el equivalente a las cuotas pagadas o al valor corriente en plaza.

¹ DFL N° 7, de Hacienda, de fecha 30-09-1980.

² Palabra en idioma inglés que significa "**arriendo**".

³ Recopilación Actualizada de Normas, SBIF, Capítulo 8-37 Hoja 4.

b. Importancia del tema

El Servicio de Impuestos Internos tiene facultades para determinar la base imponible del Impuesto a la Renta en los casos de enajenación de los bienes inmuebles, entre ellos los cedidos en leasing inmobiliario; sin embargo, esa facultad de tasar contenida en el Código Tributario ha tenido modificaciones en su interpretación administrativa producto que en la misma norma contiene conceptos jurídicos no definidos completamente especialmente respecto del uso como herramienta para planificar tributariamente y también como mecanismo anti-elusivo.

Inclusive, algunos autores sostienen que la facultad del artículo 64 es un mecanismo de carácter anti elusivo.

c. Sistematización del problema

Para sistematizar el problema planteado se formulan las siguientes interrogantes:

Respecto del Leasing:

- ¿Cómo se define el leasing?
- ¿Cuáles son los tipos de leasing?
- ¿En el leasing inmobiliario cual es la base imponible del Impuesto a la Renta?
- ¿Cuál es la naturaleza jurídica del contrato de enajenación de la opción de compra?

2. Objetivos de la Investigación

a) Objetivo General:

El objetivo general de este trabajo de investigación es determinar los efectos tributarios en el Impuesto a la Renta, derivados en la cesión o enajenación de la opción de compra en los contratos de leasing.

b) Objetivos Específicos:

Los objetivos específicos son los siguientes:

Respecto del Leasing:

1. Determinar el concepto de leasing, elementos y sus características.
2. Clasificar los tipos de leasing.
3. Determinar la naturaleza jurídica del contrato de leasing.
4. Determinar el concepto de leasing, elementos y sus características.
5. Clasificar los tipos de leasing.
6. Determinar la naturaleza jurídica del contrato de leasing.
7. Determinar los contratos involucrados en la cesión o enajenación de la opción de compra y su respectiva naturaleza jurídica.
8. Determinar cuál es la base imponible del Impuesto a la Renta en la enajenación o cesión de la opción de compra.
9. Determinar si la opción de compra tiene un costo fiscal.

3. Limitaciones de la Investigación.

Esta investigación se circunscribe a los efectos tributarios en el Impuesto a la Renta, en la cesión o enajenación de opción de compra en el contrato de leasing, por lo cual no se abordan efectos tributarios respecto de otros impuestos.

4. Hipótesis de Trabajo

En aquellas ocasiones en que las partes de una operación de leasing inmobiliario deciden ejercer la opción de compra y cederla o enajenarla, deben fijar un precio o valor a esa transacción, cifra y mecanismo que queda sujeto a la revisión de la autoridad tributaria administrativa, el SII.

En consecuencia, este trabajo intenta responder si efectivamente la enajenación de la opción de compra puede ser tasada por el S.I.I.

El problema planteado se puede formular mediante la siguiente pregunta: **¿Cuáles son los Efectos Tributarios en el Impuesto a la Renta, Derivados de la Cesión o Enajenación de la Opción de Compra, en los Contratos de Leasing?**

Esta investigación es de carácter descriptivo, pues dice relación con la descripción del carácter anti elusivo o anti evasivo, en su caso, de las normas tributarias que facultan al Servicio de Impuestos Internos para tasar la base imponible o el valor de ciertos bienes y servicios.

Por consiguiente, las hipótesis de trabajo de esta investigación es la siguiente: la enajenación de la opción de compra puede ser tasada por el S.I.I., conforme a la facultad contenida en el artículo 64 del Código Tributario.

5. Metodología de Investigación:

Los métodos de investigación que se utilizan en esta investigación son los siguientes:

- a) **Deductivo**, porque de las normas tributarias generales se infieren conclusiones particulares.
- b) **Hermenéutico**, determinando el sentido y alcance jurídico de las normas tributarias.
- c) **Analítico**, al desglosar las normas tributarias en sus distintas partes.
- d) **Dogmático jurídico**, a efectos de analizar en forma crítica las normas relacionadas al Impuesto a la Renta, con el fin de determinar los efectos tributarios en la cesión o enajenación de opción de compra en los contratos de leasing antes y después de la reforma tributaria de las leyes N° 20.630,

Nº 20.780 y Nº 20.899.

e) **Sintético**, porque las partes se integran en un todo en la conclusión.

La sistematización que se pretende desarrollar en esta tesis implica un análisis crítico de la historia de la reforma tributaria y su simplificación, contexto, la jurisprudencia administrativa emanada del Servicio de Impuestos Internos y la forma de resolver de los Tribunales Tributarios y Aduaneros, con el fin de determinar aspectos claves, a saber:

- El Impuesto a la Renta, vinculado al contrato de leasing y especialmente al leasing inmobiliario, cuando se ejerce cesión o enajenación de la opción de compra.

6. Abreviaturas y Definiciones

- SII Servicio de Impuestos Internos
- SBIF Superintendencia de Valores y Seguros
- TTA Tribunal Tributario y Aduanero
- BEPS Base Erosion and Profit Shifting
- OECD Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
- IVA Impuesto al Valor Agregado
- CPT Capital propio Tributario
- CT Código Tributario
- LIR Ley de Impuesto a la Renta
- RLI Renta Líquida Imponible
- FUT Fondo de Utilidades Tributables
- RAI Rentas Afectas a Impuestos
- CPR Constitución Política de la Republica
- CORFO Corporación de Fomento de la Producción
- FOGAPE Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios
- NIC Normas Internacionales de Contabilidad

B. MARCO TEORICO

1. Marco Conceptual:

El marco conceptual de esta investigación refleja nuestra posición como investigadores en el desarrollo este estudio.

Las características de este marco conceptual están referidas a aspectos tales como:

- Definiciones.
- Presupuestos teóricos.
- Teorías y principios.
- Referencias bibliográficas.
- Jurisprudencia administrativa y judicial.

Dependiendo de los criterios anteriores, tenemos una perspectiva específica al trabajo, que permitió construir las hipótesis y esbozar un flujo para la investigación en una perspectiva en un espacio de tiempo determinado. Se pretende establecer las relaciones en el material investigado y lograr finalmente responder las preguntas de hipótesis planteadas.

2. Técnicas de Recolección de Datos y Tratamiento de la Información.

Para esta investigación se contempla obtener la información de la normativa jurídica, doctrina y estudios de similar naturaleza, que permita ampliar el conocimiento y la interpretación de las normas.

Asimismo, se consultará jurisprudencia administrativa del Servicio de Impuestos Internos y del Tribunal Tributario y Aduanero, como una función auxiliar que facilita la explicación y análisis de los temas, todo con el objeto de contestar finalmente las hipótesis de trabajo, considerando que se trata de temas jurídicos y normativos.

3. Alcance del Marco Conceptual

Como introducción conceptual, antes de analizar la normativa vigente en nuestro derecho tributario sobre la tasación fiscal de bienes como mecanismo anti elusivo y el objeto de enajenación en el leasing al ejercer la opción de compra, analizamos los siguientes conceptos que estimamos relevantes:

a) Precio:

Valor pecuniario en que se estima algo. Contraprestación dineraria.⁴

Medida del valor de una mercancía o servicio en términos monetarios o en cualquier otro medio de pago aceptado. El pago por la compra de bienes se denomina “precio”, el pago de los servicios del trabajo se llama “sueldo” o “salario” y el pago por prestar fondos es el “interés”⁵.

*“El concepto del precio justo ha dado lugar a densos e interminables debates y es posible que existan muchos malentendidos en la tradición de pensamiento que, pretendiendo recogerlo, lo ha desarrollado como doctrina hasta nuestros días. Entre otras consecuencias, el precio justo ha introducido un motivo de discordia entre el pensamiento económico católico y los planteamientos de los modelos de economía libre”.*⁶

En la revisión de nuestra jurisprudencia encontramos *“Que el justiprecio de la cosa, en un contrato de compraventa de bienes raíces, no está ni puede estar dado por la tasación fiscal del inmueble, que tiene un objetivo completamente distinto al comercial. La Ley, cuando habla de “justo precio” se refiere al valor que en el negocio de que se trataba – esto es en la compraventa – resultaba justo. Y la justicia o injusticia de un precio está dado por lo que en el mercado era posible y razonable pagar o recibir por ese bien, porque eso es precisamente un precio: el dinero que se paga por la cosa en un negocio jurídicamente denominado contrato de compraventa.”*⁷

⁴ www.rae.es

⁵ Diccionario básico tributario contable del SII.

⁶ Roover, Raymond Adrien, El Concepto de Precio Justo: Teoría y Política Económica. Est. Artículo | N° 18, 1985.

⁷ Corte de Apelaciones de Rancagua, sentencia de 28 de diciembre de 2004, Rol N° 22.441.

Esta dificultad para establecer la medida del valor de una mercancía o servicio, es un tema relevante en el desarrollo de esta investigación ya que constituye la base de una tasación por parte de la autoridad tributaria, el Servicio de Impuestos Internos.

b) Enajenar:

Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos.

Es decir, hacer ajena una cosa o bien.

4. Marco Normativo del Leasing:

(1) Historia:

Como toda obra humana, algunos buscan el origen del leasing en los tiempo antiguos, Roma, Mesopotamia, China, Grecia, etc.; otros sin embargo, señalan que es una práctica moderna, surgida en Estados Unidos, aproximadamente en el año 1920, en la época que la compañía Bell Telephone System alquila sus equipos en vez de venderlos. Posteriormente, recién en el año 1952, se funda en San Francisco de California, la “United States Leasing Corporation” y en el mismo año la “Boothe Leasing Corporation”⁸, ambas empresas llevan implícita la característica de ofrecer que el dominio del bien arrendado pase al arrendatario al ejercer una opción de compra nominal, es decir, ofrecen servicios de intermediación financiera, a cambio de una renta mensual por un plazo determinado facilitan sus bienes de capital o equipos.

En Chile, el antecedente más antiguo que encontramos está en la Superintendencia de Valores y Seguro, que registra inactiva a la empresa LEASING ANDINO S.A., fundada en el año 1975 por el Banco de Chile en asociación con Banco de Vizcaya de España y con Orient Leasing de Japón.

⁸ American History Museum Library- Smithsonian Libraries.

En la actualidad, en la página de Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, se indica las siguientes Sociedades de Leasing Inmobiliario:

- BBVA SOC. DE LEASING INMOBILIARIO S.A. (Código SBIF: 330)
- BANDESARROLLO SOC. DE LEASING INMOBILIARIO S.A. (Código SBIF: 331)

Además, en la mayoría de los Bancos registrados en la SBIF, los Bancos ofrecen sus líneas de financiamiento vía leasing.

(2) Concepto Contable:

“Un "lease" es un contrato mediante el cual una persona (Lessor o arrendador), natural o jurídica, traspasa a otra (Lessee o arrendataria), el derecho a usar un bien físico a cambio de alguna compensación, generalmente un pago periódico y por un tiempo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien, renovar el contrato o devolver el bien.

El valor total de las cuotas más el monto de la opción de compra es denominado Valor Nominal del contrato.”⁹

(3) Concepto Normas IFRS

Por su parte, las Normas Internacionales de Información Financiera trata el tema del arrendamiento, e incluye los tipos de arrendamientos financieros y operativos, como sigue:

“Se clasificará un arrendamiento como financiero cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Por el contrario, se clasificará un arrendamiento como operativo si no se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad”¹⁰.

Conceptos:

“Arrendamiento financiero, es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

⁹ Boletín N° 22 del Colegio de Contadores

¹⁰ NIC 17 Arrendamientos.

Arrendamiento operativo, es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.”¹¹

(4) Clasificación de Operaciones de Leasing

En el Boletín 22 del Colegio de Contadores, al igual que en la NIC 17, se distinguen dos tipos de operaciones de leasing: el "leasing" financiero y el "leasing" operativo.

a) Leasing Financiero:

Se trata de un "leasing" financiero cuando el contrato establece una o más de las siguientes condiciones:

Se transfiere la propiedad del bien al arrendatario al término del contrato.

El monto de la opción de compra al final del contrato es significativamente inferior al valor de mercado del bien que tendría en ese momento.

a).3. El valor actual de las cuotas de arrendamiento corresponde a una proporción significativa del valor de mercado del bien al inicio del contrato. (90 % o más).

a).4.))4. El contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien (75% o más).

b) Leasing Operativo:

Sin ninguna de las condiciones señaladas están presentes en la operación, se trata de un "Leasing" operativo.¹²

(5) Ventajas de financiar activos con Leasing:

- El total de las rentas de arrendamiento es considerado gasto, por lo tanto, disminuye la base imponible de la empresa.
- No se cobra interés sobre el IVA asociado a la operación, lo cual implica un menor costo financiero.
- La operación está asegurada durante todo el periodo de vigencia del contrato en condiciones preferenciales.

¹¹ NIC 17 Arrendamientos.

¹² Boletín Nº 22 del Colegio de Contadores

- No paga impuesto de timbres y estampillas.
- Financiamiento de hasta el 100% del bien adquirido.
- Opción de garantía estatal CORFO y FOGAPE, lo cual permite mejorar el acceso y condiciones de financiamiento.

(6) Leasing Financiero:¹³

- Financiamiento de activo fijo que opera bajo un contrato de arriendo con opción de compra.
- Pago de arriendo en cuotas iguales o con cuadro de pago diferenciado de acuerdo a los flujos de la empresa.
- La cuota se puede pactar de forma mensual, trimestral, semestral o anual.
- Puede ser financiado en Pesos, UF o Dólar USA.
- La tasa de la operación puede ser Fija o Variable.
- Permite periodos de gracia.
- Opción de garantía estatal CORFO y FOGAPE, lo cual permite mejorar el acceso y condiciones del financiamiento.
- El arrendatario asume todos los riesgos, derechos y obligaciones que ocasiona el dominio del bien arrendado.

(7) Leasing Operativo:

Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero¹⁴.

Se trata de un contrato de arriendo de bienes comunes y corrientes, constituyendo contablemente un gasto para la empresa.

La diferencia entre el leasing operativo y el leasing financiero consiste en que en el leasing financiero siempre existe una opción de adquisición, pactada desde el inicio del contrato a favor del locatario, mientras que en el operativo sólo se presenta esta opción excepcionalmente, y de existir, es por el valor comercial del bien (Opción de compra a precio de mercado), considerando que la transferencia del bien mueble, no está en la intención de las partes.

¹³ Banco de Chile, información a público en su web institucional.

¹⁴ NIC 17 Arrendamientos.

(8) Partes en una operación de Leasing:

En una operación de leasing intervienen las siguientes partes, conforme a su clasificación, como sigue:

a) *Leasing financiero*

Entidad de Leasing: La empresa actúa como intermediario. Puede ser una sociedad especializada en operaciones de leasing o un banco.

Arrendatario: Es quien necesita disponer de un determinado bien. Suscribe el contrato de leasing para tener la posesión del bien, adquiriendo su propiedad si ejerce la opción de compra.

Proveedor: Vende el bien a la entidad de leasing. El arrendatario es quien selecciona el bien y el proveedor, siendo la entidad de leasing la que adquiere el bien.

Sin embargo, los contratantes de esta operación son el arrendatario y la empresa de leasing.

b) *Leasing operativo*

En este caso los contratantes son directamente el proveedor y el arrendatario.

Proveedor: una persona natural o jurídica, denominada arrendadora, que entrega a otra, la tenencia de un bien para su uso y goce, a cambio del pago de un canon o renta periódica.

Arrendatario: Es quien necesita disponer de un determinado bien y lo selecciona de aquellos que dispone el proveedor en su dominio.

(9) Alternativas para inversiones en activo fijo con opción de Compra

a) *Contrato Leasing Operativo*

(1) Tipo de Bienes Muebles:

- Vehículos: Camiones, Camionetas, Furgones
- Equipos de Minería y Construcción
- Maquinaria Agrícola, Forestal e Industrial
- Equipos para Imprentas
- Equipos Computacionales, Fotocopiadoras e Impresoras
- Equipos Médicos y de Laboratorio

- Mobiliario de Oficinas.
- Y en general todo tipo de bienes de capital.

(2) Plazo y Cuotas del Leasing Operativo:

En el mercado chileno, este tipo de leasing permite financiar vehículos, equipos y maquinarias para todos los sectores productivos, con un valor mínimo de financiamiento de 200 UF.

Se financia hasta el 100% de los bienes nuevos pagando rentas mensuales, trimestrales y semestrales en plazos desde 12 meses hasta 60 meses y en distintas monedas (\$, UF o con reajustabilidad US\$)¹⁵.

b) Contrato Leasing Financiero e Inmobiliario

(1) Bienes Objeto del Contrato de Leasing Financiero e Inmobiliario.

- Oficinas
- Plantas y Terrenos Industriales
- Bodegas y Locales Comerciales
- Predios Agrícolas.

(2) Plazo y Cuotas del Leasing Financiero e inmobiliario.

El mercado chileno ofrece la adquisición por parte del Banco de un inmueble previamente elegido por sus clientes para su uso, con un valor mínimo de financiamiento de 2.500UF.

Se puede financiar hasta el 90% del valor comercial del bien a un plazo desde 5 a 12 años, con cuotas mensuales, trimestrales o semestrales según el flujo del negocio y en distintas monedas (\$, UF o con reajustabilidad US\$).¹⁶

¹⁵ Banco de Chile y Banco BBVA, información a público en sus web institucionales.

¹⁶ Banco de Chile y Banco BBVA, información a público en sus web institucionales..

5. Contratos involucrados en la cesión o enajenación de la opción de compra.

Una operación de leasing financiero incluye la figura del contrato de arrendamiento y la opción de compra, al término del plazo convenido, pudiendo el arrendatario a) comprar el bien, b) renovar el contrato y c) devolver el bien.¹⁷

Conforme a ello, se tienen presente los siguientes contratos:

1) El Contrato de Leasing Financiero

a) *Naturaleza Jurídica*

“Operación financiera en virtud de la cual, una persona (empresa de leasing) entrega a otra (arrendataria), por un tiempo determinado, bienes corporales (muebles o inmuebles) o bienes incorporeales (intangibles), a título de mera tenencia, para su uso y goce, a cambio del pago de un precio o renta periódicos. Al final del periodo de arrendamiento, el arrendatario tiene la opción de adquirir dichos bienes, conjuntamente con el pago de la última cuota, o bien, restituirlos al arrendador si no se interesa en comprarlos.” Corresponde a una operación mercantil de financiamiento compleja, en tanto está compuesta de tres contratos diversos como lo son el de arrendamiento, el de opción de compra y la compraventa.¹⁸

En cuanto a sus características se ha dicho que *"corresponde a una operación unitaria integrada por varios contratos. Tal operación no coincide con ninguna de las categorías dogmáticas del derecho de las obligaciones y de los contratos, situación que no es exclusiva del leasing, sino que se presenta también tratándose de otras operaciones que constituyen medios de financiamiento en la actividad mercantil"*.¹⁹

¹⁷ Blanche Christian. El Leasing Inmobiliario. Conversaciones Tributarias Del Instituto Chileno De Derecho Tributario El Leasing Inmobiliario. Octubre 2006.

¹⁸ Oficio N° 4.639, del 23.12.1999, de la Subdirección Normativa, Departamento de Impuestos Indirectos del SII.

¹⁹ Sandoval López Ricardo. Derecho Comercial, Tomo III volumen II, quinta edición, Colección Manuales Jurídicos, Editorial Jurídica de Chile, año 2007, págs. 110 y 111.

La citada convención, conforme a las cláusulas antes transcritas, contiene la cesión del uso y goce del inmueble -arrendamiento- y el derecho de opción, siendo en definitiva una figura atípica, que no deja de serlo por asimilación a otras convenciones que lo integran.

b) Definición:

En Chile, el contrato de leasing no se encuentra definido²⁰ y por su parte la doctrina chilena reconoce esta convención como *"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."*²¹

Jurídicamente es un contrato de arrendamiento de bienes, porque en él se encuentran los elementos de los artículos 1915 y 1916 del Código Civil, para una parte la obligación de conceder uso y goce de una cosa, corporal o incorporal, y de la otra parte obligación de pagar un precio.²²

c) Características:

Bilateral / Consensual/ Oneroso. Conmutativo/ De Tracto Sucesivo/ Atípico

d) Como se Perfecciona el Contrato

El contrato es consensual, basta el consentimiento de las partes para que se perfeccione, en la práctica se realiza mediante un contrato escrito firmado por las partes en instrumento privado legalizado ante Notario.

e) Elementos

(1) Elementos de la Esencia

1° La entrega de un bien para su uso y goce.

²⁰ Excepción: Ley N°19.281, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Establece Normas Sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

²¹ Sandoval López Ricardo. Derecho Comercial, Tomo III volumen II, quinta edición, Colección Manuales Jurídicos, Editorial Jurídica de Chile, año 2007, págs. 110 y 111.

²² OFICIO N° 2832, de fecha 10.06.2003, de la Subdirección Normativa, Departamento de Impuestos Indirectos del SII.

2° El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.

3° La existencia, en favor del arrendatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo.

4° Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

(2) Elementos de la Naturaleza

El Deudor responde de culpa Leve.

(3) Elementos Accidentales

Condición – Plazo – Modo

2) El Contrato de Cesión:

Es una convención por la cual una persona llamada cedente transfiere voluntariamente sus derechos y obligaciones a otra que pasa a ocupar su lugar y que se denomina cesionario. La cesión es un negocio jurídico porque se realiza con el fin de producir un efecto jurídico.

a) Características:

Bilateral: requiere para su formación la concurrencia de dos o más voluntades destinadas a producir un efecto jurídico.

Oneroso o Gratuito: Siendo la cesión una especie de tradición, necesita ir precedida de un título cuya naturaleza no la determinó el legislador, pero se comprende que debe tratarse de un título translaticio de dominio, el que puede ser oneroso o gratuito.

Contrato atípico y nominado: no se encuentra regulado por nuestra legislación, pero posee un nombre ampliamente conocido por la doctrina nacional y comparada y, por tanto, sujeto a autonomía Privada.

(4) Modo en que se perfecciona:

Es la transmisión de la relación contractual.

La cesión de contratos, es una convención generadora de derechos y obligaciones, por tanto, un contrato que debe cumplir con todos los requisitos que establece nuestro Código Civil y la teoría del

acto jurídico. Tales requisitos son capacidad, objeto lícito, causa lícita, consentimiento, solemnidades, etc.

Pero no se confunde este contrato de cesión de contrato, con el contrato cedido, el cual puede tener una naturaleza distinta, así como también requisitos de perfeccionamiento diferentes.

b) Elementos del contrato:

- Elementos de la esencia:

De acuerdo al contrato que cede, es básico que exista:

-Consentimiento de los contratantes y muy particularmente presenta relevancia el consentimiento del cedido, ya que existe discusión sobre cuál sea el papel de éste, que se puede reputar de innecesario e irrelevante para la cesión, o de requisito de eficacia, o incluso como elemento esencial que integra entre los requisitos para la propia validez de la cesión. Este aspecto no es primordial, pero veremos que juega su papel al momento de determinar las modalidades de la cesión de contrato.

-Causa de la obligación: el Objeto, el cual debe ser cierto, real, determinado y comerciable - para algunos requisitos de validez.

- Elementos de la Naturaleza: Según el contrato cedido
- Elementos Accidentales: Condición – Plazo – Modo.

3) El Contrato de Cesión del Derecho de Opción de Compra

En relación a la cesión del derecho de la opción de compra, ésta puede revestir la forma de un contrato de promesa unilateral de venta, por la cual el arrendador se obliga a vender el bien al arrendatario; bien de una oferta irrevocable de contrato, al cual para ser perfecto sólo faltará la aceptación del adquirente; o de un contrato preparatorio de opción.

El contrato preparatorio de opción es un contrato en el que una de las partes, llamada el concedente de la opción, atribuye a otra, llamada optante o beneficiaria de la opción, un derecho que permite a esta última decidir dentro de un plazo determinado y unilateralmente, la celebración de un contrato determinado.

El contrato de opción suele cumplir una doble finalidad. Por un lado, otorga al beneficiario un mayor plazo para deliberar sobre la conveniencia de la conclusión de un contrato, con la garantía de que el dueño no pueda contratar con un tercero. Y por otro lado puede tener una finalidad especulativa, de modo que el beneficiario puede contratar con otras personas y decidir quién será el adquirente final del bien.

En el evento de que lo que se ceda sea el derecho en el contrato de opción o de promesa unilateral de venta a un tercero, debe precisarse que tal cesión no es un hecho gravado por el IVA, en tanto que el objeto de la convención es una cosa incorporal, consistente en un mero derecho personal, razón por la cual no es subsumible en el hecho gravado general "venta"; ni importa una prestación o acción remunerada que provenga del ejercicio de alguna de las actividades contempladas en los N° 3 y 4 de la artículo 20° de la Ley sobre Impuesto a la Renta²³.

a) Como se perfecciona el contrato:

El contrato es consensual, basta el consentimiento de las partes para que se perfeccione, en la práctica se realiza mediante un contrato escrito firmado por las partes en instrumento privado legalizado ante Notario.

Elementos del contrato:

Elementos de la Esencia : Precio – Cosa

Elementos de la Naturaleza: Cláusula resolutoria tácita y Saneamiento de la evicción y vicios redhibitorios.

Elementos Accidentales: Plazo – Modo – Condición.

²³ Oficio N° 4.639, del 23.12.1999, de la Subdirección Normativa, Depto. de Impuestos Indirectos del SII.

C. CAPITULO 1: Efectos Tributarios en el Impuesto a la Renta, Derivados de la Cesión o Enajenación de la Opción de Compra, en los Contratos de Leasing.

En este Capítulo se pretende responder la primera hipótesis y validar que la enajenación de la opción de compra puede ser tasada por el S.I.I., conforme a la facultad contenida en el artículo 64 del Código Tributario.

Para ello, se presenta a continuación la forma de contabilizar comúnmente aceptada:

1. Contabilización del Arrendamiento de Bienes don Opción de Compra (Leasing)

Los contratos de arrendamiento de activos no financieros con opción de compra deben contabilizarse como Bienes de Uso Depreciables en las cuentas de Bienes en Leasing, y en Cuentas por Pagar – Adquisición de Activos No Financieros.

En forma simultánea, el total de las cuotas pactadas debe reconocerse como Cuentas por Cobrar – Endeudamiento.

El pago de las cuotas devengadas por concepto de arrendamiento de bienes con opción de compra, debe contabilizarse como Cuentas por Pagar - Servicio de la Deuda.

Al término del contrato, devengada la última cuota y la respectiva opción de compra de los bienes, los montos acumulados en las cuentas de Bienes en Leasing deben traspasarse a las cuentas de Bienes de Uso correspondientes.²⁴

²⁴ Contraloría General de la República. Normativa del Sistema de Contabilidad General de la Nación (Oficio C.G.R. N° 60.820, de 2005).

2. Ejemplos de contabilización:

Tabla 1 Contabilizaciones de operaciones de Leasing

Leasing Financiero

Con fecha 02 de enero de 2016 la empresa X firma contrato de leasing por una maquinaria a 3 años

Cuentas Contables	Debe	Haber
Activo Fijo en Leasing	50.000	
Intereses Anticipados en Leasing	2.000	
Obligaciones en Leasing		52.000
<i>Glosa: Contabiliza contrato en leasing</i>		
Cuentas Contables	Debe	Haber
Obligaciones en Leasing	17.333	
Banco		17.333
<i>Glosa: Contabiliza cuotas pagadas en el 2016</i>		
Efectos en la RLI		
Se agrega	17.333	

Leasing Operativo

Con fecha 02 de enero de 2016 la empresa X firma contrato de leasing por una maquinaria a 3 años

Cuentas Contables	Debe	Haber
Arrendos Maquinaria	17.333	
Banco		17.333
<i>Glosa: Contabiliza arrendos pagadas en el 2016</i>		
Efectos en la RLI		
	No tiene efecto	

Fuente: creación propia.

3. Pagos efectuados por Leasing:

Respecto de los pagos efectuados por Leasing, se derivan los siguientes efectos tributarios

a) *Las cuotas que pague la empresa "XXX S.A." a la sociedad "Leasing YYY S.A.", en virtud del contrato de leasing celebrado entre las partes, calificado tributariamente como un contrato de arrendamiento, pasan a constituir para ella un gasto necesario para producir la renta, en la medida que se cumplan con*

los requisitos que exige al efecto el artículo 31 de la ley del ramo, especialmente que el bien arrendado se destine al giro o actividad que desarrolla la empresa arrendataria.

b) Dichas cuotas en ningún caso pueden ser calificadas de erogaciones capitalizables que deban activarse, ya que no van a formar parte de la construcción de un inmueble, por lo que en la especie, no es aplicable el criterio establecido en el Oficio N° 3747, de 1999, a que alude en su presentación esa Dirección Regional.

c) Finalmente, cuando la empresa "XXX S.A." ejerza la opción de compra del inmueble, simplemente se trata de la adquisición de un bien raíz, el cual debe contabilizarse como un activo por el valor efectivamente pagado, tratándose tributariamente como un activo inmovilizado afecto a las normas de los artículos 41 N° 2 y 31 N° 5 de la Ley de la Renta, esto es, susceptible de revalorización y depreciación, aplicándose este último concepto sólo a aquella parte que no se trate del terreno, ya que este tipo de bien no son depreciables conforme a las normas de la ley precitada.²⁵

4. Tratamiento financiero y tributario del leasing operativo:

- Al no ser un crédito, el financiamiento vía Leasing está exento del pago de impuesto de Timbres y Estampillas.
- La empresa obtiene ahorro en el pago de impuesto a la renta, al disminuir la base imponible por descontarse la cuota mensual, ya que se trata como arriendo.
- Para este tipo de bienes se utiliza especialmente el leasing operativo y conforme al valor del bien el leasing financiero.

²⁵ ORD. SII N° 2832, DE 10.06.2003

5. Normativa Tributaria del Leasing Financiero e Inmobiliario.

Para efectos tributarios, la operación de leasing inmobiliario, se debe registrar por su naturaleza jurídica, es decir como un arrendamiento con opción de compra. Ella permite amortizar la construcción en un plazo menor a su período de depreciación, y también el terreno que no es susceptible de depreciación o amortización.

Lo anterior implica que se deben efectuar ajustes al resultado contable, para los efectos de determinar la renta líquida imponible (RLI).

En términos generales, se tiene que:

- La compañía de leasing debe depreciar la construcción y aplicar corrección monetaria a su activo fijo.
- Las rentas de arrendamiento que recibe, constituyen un ingreso afecto a impuesto, salvo que se trate del arriendo con opción de compra de un inmueble acogido a las normas del DFL N° 2 y en el caso del mayor valor en la venta, que el tradente no tenga la calidad de constructor de la vivienda económica en cuestión.
- Para el usuario del leasing las rentas constituyen un gasto tributario, con la sola excepción de que éste recaiga sobre un terreno eriazado, caso en el cual de acuerdo con las instrucciones que ha dado el Servicio de Impuestos Internos al respecto, las cuotas deben activarse mientras no se termine de construir el inmueble por adherencia.
- En caso de ejercer la opción de compra, el precio pagado representa su costo tributario, el cual debe activarse y someterse a las normas generales en cuanto a corrección monetaria y depreciación.

Tabla 2 Efectos Leasing en la Ley de la Renta

Conceptos	Leasing Financiero e Inmobiliario	Renta Líquida Imponible (RLI)
Gasto por arriendo mensual de leasing	Se acepta como gasto	No hay ajuste a la RLI
Intereses por leasing	No se acepta como gasto	Se agrega a la RLI
Corrección monetaria obligaciones por leasing	No se acepta como gasto	Se agrega a la RLI

Fuente: construcción propia

Tabla 3 Resumen NIIF versus Normas Tributarias

NIIF (IFRS)	VERSUS	NORMAS TRIBUTARIA
Normas Contables		Normas Tributarias
Reconocimiento Leasing Financiero y Obligaciones por Leasing:		Leasing Operativo, con cargo de las cuotas a resultado sin reconocimiento del pasivo
Valorización de activos no corrientes o fijos, puede basarse en: Costo Historico Actualizado Valor Razonable Valor de Tasación Incluye Costo de Desmantelamiento - Futuro		Por regla general se acepta el costo corregido No acepta el costo por desmantelamiento - Futuro
Correccion Monetaria: No Aplica		Correccion Monetaria: Obligatoria
Depreciación o Amortización Normal de acuerdo a la vida util del bien, vida util distinta por componentes Deterioro: Considera en algunas circunstancias el menor valor de los activos por deterioro con cargo a resultados		Acepta depreciación acelerada o instantanea No acepta el concepto de deterioro

Fuente: construcción propia

6. Base imponible del Impuesto a la Renta en la enajenación o cesión de la opción de compra.

El arrendatario antes de tomar la opción de compra, carece de todo derecho sobre el bien en particular, no pudiendo transferirlo a terceros. De esa forma el derecho de opción que hace el arrendatario está totalmente desvinculada del valor del bien de que se trata la opción, ya que no se encuentra en la situación de transferirla, ni enajenarla ni realizar ningún acto relativo al dominio sobre esa especie, por lo que no se puede hablar de precio o valor del objeto de la enajenación de una especie mueble, desde esa premisa no existe un criterio resuelto sobre la base imponible de dicha operación.

7. La opción de compra y su costo fiscal.

La opción de compra tiene un costo fiscal, con independencia del que puede manifestarse en el momento de la realización del contrato definitivo, el que ejerce la opción de compra, habrá de pagar el IVA y otros gravámenes indirectos. Pero la opción de compra también tiene una consecuencia fiscal en el que cede

la opción que muchas veces pasa desapercibida y no se tiene en consideración que es la rentabilidad de la operación.

8. Efectos de la Reforma Tributaria y sus efectos en el contrato de leasing.

- a. En efecto, con la Reforma Tributaria de la Ley 20.780 del año 2014, incorpora disposiciones específicas respecto al tratamiento tributario del activo inmovilizado, al crédito por inversión y normas sobre la depreciación de dichos bienes, las cuales están contenidas en los artículos 33 bis y 31 N° 5, respectivamente, que indirectamente inciden en los usuarios de leasing.

- b. Con la Reforma Tributaria de la Ley 20.780, se introducen modificaciones al artículo 33 bis de la LIR, las que contienen disposiciones permanentes y transitorias, rigiendo estas últimas desde el 1° de octubre de 2014 al 1° de octubre de 2015. Las disposiciones permanentes comenzaron a regir desde el 1° de enero de 2015²⁶.

²⁶ González Silva, Luis - Tratamiento Tributario del Activo Inmovilizado, Revista CET

D. CONCLUSIONES

En este trabajo se intenta responder si efectivamente la enajenación de la opción de compra puede ser tasada por el S.I.I. y la conclusión es que sí, ya que el Servicio tiene potestad tributaria y además facultades claras en el Código Tributario y en la Ley de la Renta.

En efecto, la Reforma Tributaria de la Ley 20.780 del año 2014, incorpora disposiciones específicas respecto al tratamiento tributario del activo inmovilizado, al crédito por inversión y normas sobre la depreciación de dichos bienes, las cuales están contenidas en los artículos 33 bis y 31 N° 5, respectivamente, que indirectamente inciden en los usuarios de leasing.

Con la Reforma Tributaria de la Ley 20.780, se introducen modificaciones al artículo 33 bis de la Ley de la Renta, las que contienen disposiciones permanentes y transitorias, rigiendo estas últimas desde el 1° de octubre de 2014 al 1° de octubre de 2015. Las disposiciones permanentes comenzaron a regir desde el 1° de enero de 2015.

Reconociendo que las miradas financieras y tributarias convergen, estando por iniciarse la aplicación de la NIIF 16 en Chile y para aclarar también esta eventual doble tributación a la que hacemos mención en este estudio, el Servicio de Impuestos Internos, debería realizar un nuevo análisis y cambiar su criterio respecto al tratamiento en la Ley de la Renta de la enajenación de la opción de compra en el leasing.

E. BIBLIOGRAFIA

1. Código Tributario
2. Código Civil
3. Código de Comercio
4. Decreto Ley N° 824, de 1974.
5. Circular 3444 Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
6. Circular 3521 Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
7. Ley N° 20.855 Regula el alzamiento de Hipotecas y prendas que caucionen créditos.
8. Ley N° 19.496 Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.
9. Boletín N° 22 del Colegio de Contadores.
10. NIC 17 sobre Arrendamientos
11. Antonio Ortúzar Solar. Libro "El Contrato de Leasing"
12. Libro Teoría del Contrato y Contratos en Particular. Profesor Juan Orrego.
13. Cabello Palma, Juan Pablo. Tesis "La Facultad de Tasación del Servicio de Impuestos Internos".
14. Campos Caro, Javier Alejandro. Tesis Universidad de Chile, "De la Operación de Leasing Financiero, de su Naturaleza Jurídica y de la Evolución que ha experimentado el criterio de la Jurisprudencia Nacional, en cuanto a su calificación, entre los años 2000-2012".
15. Cerón Cristi, Hernán y Aliaga Rubio, Ester. Tesis Universidad de Chile, "Contabilización y efectos tributarios de operaciones de contabilidad financiera".
16. Gutiérrez M., Hernán y Vergara B., Evelyn. Tesis Efectos Tributarios de la Reforma Ley 20.780 y 20.899 en los Contratos de Leasing Inmobiliario, Habitualidad y Normas para Determinar la Base Imponible de IVA.
17. Jurisprudencia administrativa del Servicio de Impuestos Internos:
 - a. Oficio N° 2799 del año 1990
 - b. Oficio N° 3747 del año 1999

- c. Oficio N° 4.639, del 23.12.1999
- d. Oficio N° 2832 del año 2003
- e. Oficio N° 1664 del año 2004
- f. Oficio N° 2728 del año 2007
- g. Oficio N° 191 del año 2014
- h. Oficio N° 1835 del año 2015
- i. Ord. N° 26 del año 2016.