



**EFFECTOS 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**

**Parte II**

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

**Alumna: Evelyn Vergara B.  
Profesor Guía: Miguel Ojeda**

**Santiago, Marzo 2018**

## INDICE

<b>I. ANALISIS DE SUBTEMAS.....</b>	<b>3</b>
<b>A) PRIMERA PROBLEMÁTICA: ALCANCE DEL ELEMENTO SUBJETIVO DEL HECHO GRAVADO ESPECIAL ESTABLECIDO EN LA LETRA L) DEL ARTÍCULO 8° DE LA LEY DE IVA.....</b>	<b>3</b>
<b>B) SEGUNDA PROBLEMÁTICA: ALCANCE DEL LÍMITE DEL DOBLE DE AVALUÓ FISCAL DEL TERRENO EN LA DETERMINACIÓN DE BASE IMPONIBLE DE IVA EN LOS CONTRATOS LEASING.....</b>	<b>15</b>
<b>II. CONCLUSIONES .....</b>	<b>22</b>
<b>A) PRIMERA PROBLEMÁTICA: ALCANCE DEL ELEMENTO SUBJETIVO DEL HECHO GRAVADO ESPECIAL DEL ARTÍCULO 8° LETRA L).....</b>	<b>22</b>
<b>B) SEGUNDA PROBLEMÁTICA: ALCANCE DEL LÍMITE DEL DOBLE DE AVALUÓ FISCAL DEL TERRENO EN LA DETERMINACIÓN DE BASE IMPONIBLE DE IVA EN LOS CONTRATOS LEASING. ....</b>	<b>23</b>
<b>III. ANEXOS.....</b>	<b>24</b>
<b>A) CUADROS RESUMEN DEL ALCANCE DE LA HABITUALIDAD EN EL HECHO GRAVADO DEL ARTICULO 8° LETRA L).....</b>	<b>24</b>
<i><b>i. VENTA DEL BIEN PRODUCTO DEL EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA.....</b></i>	<i><b>24</b></i>
<i><b>ii. VENTA DEL BIEN CON POSTERIORIDAD AL TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.....</b></i>	<i><b>24</b></i>

## I. ANALISIS DE SUBTEMAS

### A) PRIMERA PROBLEMÁTICA: Alcance del elemento subjetivo del hecho gravado especial establecido en la letra l) del artículo 8° de la Ley de IVA.

Como punto de partida para el análisis de esta primera problemática, en el contexto de los denominados hechos gravados especiales establecidos en el artículo 8° de la Ley de IVA, el legislador ha regulado una serie de actos y contratos, que si bien, en la mayoría de los casos no cumplen con los presupuestos jurídicos de los hechos gravados básicos de venta y servicio establecidos en el artículo 2°, han sido asimilados a éstos con el objeto de afectarlos con IVA. En este sentido, el inciso primero de esta norma dispone lo siguiente: “**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.*”

Particularmente, respecto de los contratos de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre inmuebles, mencionados en la letra l) del referido artículo, éstos se considerarían venta, por cuanto la norma exige que tales operaciones sean realizadas por un vendedor.

El concepto “vendedor” se encuentra definido en el número 3° del artículo 2° de la Ley de IVA como “*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.*”

Agrega la norma anterior que corresponde al Servicio de Impuestos internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para tal efecto, de acuerdo a lo

dispuesto en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55 de 1977, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

Para determinar el ánimo que guía al arrendador, es necesario analizar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento con opción de compra o leasing financiero.

Al respecto, Antonio Ortúzar Solar, en su libro “El contrato de leasing”<sup>1</sup>, cita a los profesores de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, Raúl Varela Morgan y Francisco Merino Sch., autores del informe jurídico solicitado el año 1987 por la Asociación Chilena de Empresas de Leasing (ACHEL), quienes en dos trabajos separados, llegaron a la conclusión de que el leasing financiero es una figura jurídica compuesta por una pluralidad de contratos que, si bien son dependientes entre sí, tienen una individualidad propia.

De acuerdo con los autores, entre los contratos que reconocen estaría el de compraventa que celebra la empresa de leasing con el proveedor del bien, el de arrendamiento entre la empresa de leasing y el cliente y la opción de compra para adquirir el bien por parte del arrendatario.

El profesor Varela señala que:

*“Los motivos que impulsan a las partes, por lo menos los motivos comunes a ambas, coinciden con la causa jurídica de las obligaciones: la del arrendador, de conceder el goce, tiene como causa la de pagar el precio que pesa sobre el arrendatario; y recíprocamente, la de éste, de pagar el precio, tiene su causa en la obligación de conceder el goce que pesa sobre el arrendador.*

*Pero en la práctica comercial las partes se sirven del contrato de arrendamiento, en unión con otros contratos, para conseguir fines económicos diferentes y, en particular, para realizar una operación financiera.*

---

<sup>1</sup> Editorial Jurídica de Chile 1990.

*El contrato de arrendamiento es usado como montaje jurídico de una operación en que una entidad financiera, que dispone de recursos o que puede obtenerlos en el mercado, media entre un proveedor de bienes y alguien que desea disponer de ese bien y que, por algún motivo, no desea o no puede adquirirlo de inmediato.*

*Como es sabido, en este caso que es el del leasing financiero, el arrendador (empresa de leasing) adquiere el bien y luego lo da en arrendamiento al usuario, el cual se obliga a pagar el precio del arrendamiento y tiene la opción de adquirir la cosa al cabo de un cierto tiempo y por un cierto precio.*

*El motivo determinante de los contratantes es en esta situación el de montar una operación financiera. Se trata de utilizar el arrendamiento (en unión con otros contratos) como montura jurídica para permitir el financiamiento de la adquisición de un bien.*

*El examen de los contratos demuestra que el arrendador no es sino un financista que desea hacer una colocación, obtener una cierta rentabilidad y recuperarla en la oportunidad convenida.”*

Según estos autores el leasing tiene un fin eminentemente financiero, siendo el contrato de arrendamiento con opción de compra la forma en que se concretaría la operación financiera. De este modo, para el arrendador el ánimo que guía la celebración del contrato no sería adquirir un bien para su reventa, sino que el otorgar financiamiento financiero a una persona que requiere adquirir un bien determinado.

Por su parte la normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras regula especialmente las operaciones de leasing financiero.

De acuerdo a lo señalado en el Capítulo 8-37 de la Recopilación actualizada de Normas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, los bancos podrán celebrar aquellos contratos de leasing que importen la prestación de un servicio financiero equivalente al financiamiento a más de un año plazo para la compra de bienes de capital (bienes raíces, maquinarias, equipos, etc.), viviendas y bienes muebles durables susceptibles de ser arrendados bajo la modalidad de

leasing financiero (automóviles, computadores personales, equipos de comunicación y otros bienes similares).

Según esta normativa, las instituciones que desarrollen este tipo de financiamiento deben cumplir ciertas condiciones:

- Los contratos sólo podrán pactarse con personas domiciliadas en Chile y sobre bienes ubicados dentro del territorio nacional.
- Los bienes para leasing se adquirirán siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo mantenerse inventarios para operaciones futuras.
- Los bancos no podrán contar con instalaciones ni prestar directamente servicios para la mantención y reparación de los bienes que arrienden.
- En ningún caso los bancos podrán actuar como sociedades inmobiliarias en los términos señalados en la Ley N° 19.281.

Cabe señalar además que la normativa de la SBIF establece que las operaciones de leasing estarán sujetas a las limitaciones de créditos a que se refieren los artículos 84 y 85 de la Ley General de Bancos.

No obstante, para efectos de la aplicación del hecho gravado especial de IVA, la interpretación del Servicio de Impuestos Internos no atendería al carácter financiero de la operación de leasing, por cuanto ha señalado que el ánimo que lleva a una empresa de leasing a adquirir el bien objeto del contrato ha sido destinarlo a su reventa, hecho que se verifica al término del contrato de arrendamiento, una vez que el arrendatario ejerce la opción de compra.

Este criterio puede observarse respecto de la redacción del artículo 8° letra I), vigente a contar del 1° de enero de 2016 antes de las modificaciones introducidas

por la Ley 20.899, según lo mencionado por la Circular N° 42 de 2015, que en el párrafo cuarto del punto III.2.6 señala: “A diferencia de la norma vigente, el sujeto del impuesto es mucho más amplio, ya que éste grava las operaciones llevadas a cabo por un vendedor, situación que deberá examinarse al tenor de lo dispuesto tanto en el N° 3 del artículo 2 del D.L. N° 825 en relación con el artículo 4° del Reglamento del D.L. N° 825”.

Lo anterior es reafirmado con mayor precisión en el Oficio Ord. N° 1835 del 14.07.2015, al señalar que: “En este sentido, un contribuyente dedicado a la celebración de contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles debe ser considerado vendedor para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en la letra l) del artículo 8 del D.L. N° 825, que comenzará a regir a partir del 1 de enero de 2016, en cuanto el ánimo que guía la adquisición de los bienes que da en arrendamiento con opción de compra es claramente la reventa ya que esta es una posibilidad cierta que no depende de su voluntad sino que de la de su contraparte, no siendo determinante para estos efectos, si finalmente el arrendatario restituye el respectivo inmueble sin ejercer la opción de compra a la cual tenía derecho.”

El Servicio de Impuestos Internos para determinar el ánimo del arrendador, no atendería al fin de financiamiento del leasing y sólo se limitaría a considerar el efecto final del contrato, que es la transferencia de dominio derivada del ejercicio de la opción de compra. Surge la interrogante entonces de si una empresa de leasing inmobiliario puede considerarse que se dedica en forma habitual a la “venta” de bienes corporales inmuebles o si solo se consideraría que es habitual respecto de la celebración de contratos de arrendamiento con opción de compra, que es un tipo de convención que sirve para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles.

Respecto a este punto, cabe analizar la modificación incorporada al artículo 8° letra l) de la Ley de IVA por la Ley 20.899, por cuanto originalmente el proyecto de ley

enviado al Congreso Nacional suprimía la referencia al “vendedor” para este hecho gravado especial, y en el proceso de tramitación de la ley, la habitualidad fue uno de los elementos que concentró la discusión respecto de la modificación al referido artículo 8°.

Originalmente, el proyecto de ley sustituía la letra l) del artículo 8° por el siguiente texto: *“l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles;”*

La norma no establecía como requisito que el contrato fuera celebrado por un vendedor, bastando la sola existencia del contrato para gravarse con IVA.

Al respecto, en el Informe de la Comisión de Hacienda del Senado con fecha 26 de enero de 2016, se deja constancia de la exposición del abogado y profesor Ernesto Rencoret, quien se refirió a la modificación propuesta al artículo 8° letra l).

De acuerdo a su exposición, la iniciativa cometía un error de técnica legislativa al eliminar del hecho gravado especial la frase “realizadas por un vendedor”, ya que con ella se alteraba el análisis histórico del requisito de habitualidad en las operaciones de arrendamiento con opción de compra o leasing.

Dentro de sus argumentos, sostuvo que la calidad de vendedor se referiría 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, y que 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.

Según el profesor Rencoret, el Servicio de Impuestos Internos siempre ha interpretado que los bienes pertenecientes a una empresa de leasing integran su activo fijo y no el activo realizable, en consecuencia, respecto de ese tipo de bienes la empresa no cumpliría el requisito de vendedor habitual.

Al finalizar su presentación, recomendó reincorporar la frase “realizadas por un vendedor”, entendiendo que las cuotas del arrendamiento con opción de compra se encontrarían gravadas en tanto cuanto fueran realizadas por una persona que reúne tal carácter.

De lo expuesto, se observa que para el profesor Rencoret el hecho gravado establecido en la letra l) del artículo 8° ha estado vinculado históricamente a la actividad de construcción y con la reforma tributaria se amplía a las empresas inmobiliarias, es decir, aquellas que construyen y/o adquieren bienes corporales inmuebles para destinarlos a su venta, de manera que el leasing inmobiliario estaría gravado en la medida que se efectuara por una empresa constructora o inmobiliaria, quienes tendrían la calidad de “vendedor” de bienes inmuebles conforme a las modificaciones introducidas al artículo 2° de la Ley de IVA por las leyes 20.780 y 20.899. De consiguiente, la recomendación de restablecer el requisito de que estas operaciones sean realizadas por un “vendedor”.

No obstante, frente a los argumentos del profesor Rencoret, el Subsecretario de Hacienda, Alejandro Micco<sup>2</sup>, indicó que *“la decisión de suprimir la frase “realizadas por un vendedor” se adoptó para evitar abusos de contribuyentes que, no obstante adquirir un bien con ánimo de reventa, se calificaban como no habituales, por no tener el carácter de vendedor, como el caso de las entidades bancarias.”*

Por su parte, en la misma oportunidad, el asesor del Ministerio de Hacienda, Sergio Henríquez, sostuvo que *“la idea original era gravar con IVA el contrato de leasing celebrado por un vendedor, no obstante, durante la implementación de la Reforma Tributaria recibieron opiniones legales de bancos y aseguradoras, donde se señalaba que dichas entidades financieras no tenían la calidad de vendedor de inmueble, dado que su giro contemplaba el arrendamiento con opción de compra, por tanto, no existiendo habitualidad el hecho no debía ser gravado con IVA. Al*

---

<sup>2</sup> Intervención ante la Comisión de Hacienda del Senado. (página 471, Historia de ley 20.899)

*mismo tiempo, se consultó al Servicio de Impuestos Internos, quien fijó su posición señalando que en los contratos de arrendamiento con opción de compra siempre existe un ánimo de reventa, de ahí la opción de comprar, por ende, corresponde siempre gravar con IVA tales operaciones, sin importar la distinción de si fue realizado o no por un vendedor habitual.*” (el subrayado es nuestro)

Como puede observarse, la razón para no incorporar la habitualidad en el texto original del proyecto de ley se efectuó con el objeto de no dejar espacio a dudas respecto de la aplicación de este hecho gravado a contribuyentes que realizan operaciones de leasing inmobiliario sin tener como parte de su giro la venta de bienes inmuebles, como es el caso de las entidades bancarias. Sin embargo, esto implicaba afectar con impuesto a cualquier contribuyente, inclusive a aquellos que realizaran un único contrato de leasing inmobiliario.

Luego de la discusión general en la Comisión de Hacienda del Senado, y ante las inquietudes originadas por la eliminación del requisito de habitualidad, el ejecutivo formuló indicaciones al proyecto, modificando el texto del artículo 8° letra l), al que agregó el requisito que tales operaciones se realizaran por un vendedor, estableciendo además una presunción simplemente legal de habitualidad, en función del plazo que medie entre la adquisición del bien y la celebración del contrato. Finalmente, el texto fue aprobado por el congreso con estas últimas indicaciones, convirtiéndose en Ley de la República con fecha 8 de febrero de 2016.

Posteriormente, el Servicio de Impuestos Internos mediante Circular N° 13 de 2016, impartió instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley 20.899 a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, refiriéndose a la habitualidad en las operaciones de leasing inmobiliario en los siguientes términos:

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

*Por lo tanto, y en lo que dice relación con la primera parte de este artículo, 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.”*

Se desprende de la última interpretación del Servicio, que la habitualidad en este hecho gravado especial estaría referida solo a personas que otorgan financiamiento a través de leasing inmobiliario. Para el SII se trataría de una convención asimilada a venta y por tanto, la habitualidad debe determinarse en función de la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el contribuyente (arrendador) entrega en arrendamiento con opción de compra bienes corporales inmuebles.

Conforme a lo anterior, la habitualidad requerida para el hecho gravado especial no podría extenderse a adquisiciones de bienes inmuebles que realice la empresa de leasing con fines distintos del arrendamiento con opción de compra, salvo que tales adquisiciones digan relación con el hecho gravado básico de venta, situación que se daría, si además de leasing, la empresa se dedica a la compra y venta de bienes inmuebles.

De acuerdo a la interpretación del Servicio de Impuestos Internos, la empresa de leasing que adquiere un bien inmueble para cederlo en arrendamiento con opción de compra, lo haría con el ánimo de revenderlo, por lo tanto, la enajenación de ese bien siempre estaría gravada por considerarse habitual, sea que se realice con motivo del ejercicio de la opción de compra, o si vencido el plazo ésta no es ejercida

por el arrendatario y el bien con posterioridad es vendido a un tercero ajeno al contrato de leasing.

Como puede observarse bajo este criterio, los bienes inmuebles restituidos al arrendador al término del contrato de arrendamiento con opción de compra, y que posteriormente son vendidos por éste, estarían afectos a IVA incluso si la adquisición del bien no estuvo afecta a IVA. Sobre este último caso, cabe señalar que, si la enajenación se verifica con motivo del ejercicio de la opción de compra, dicha operación no se afectaría con IVA, por cuanto, el artículo 12, letra E) en su numeral 11, deja exentos de IVA a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que precede inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.

En cambio, si el mismo bien, es vendido con posterioridad al término del contrato de arrendamiento con opción de compra, la operación se afectaría con IVA, toda vez que la exención de impuesto solo favorece al contrato de arrendamiento con opción de compra. Sin embargo, al considerarse que la venta es efectuada por **un vendedor habitual**, deberá aplicarse la deducción a la base imponible que establece la letra g) del artículo 16, por tratarse de la venta de un bien inmueble usado en cuya adquisición no se soportó IVA. Conforme a esta norma, se debe deducir el valor del terreno que se encuentra incluido en la venta y en la compra. Para estos efectos, del precio de venta se deduce el valor comercial del terreno incluido en la operación, y del precio de adquisición se deducirá una cantidad equivalente a la proporción que representa el valor comercial del terreno sobre el precio de venta, gravándose solo aquella parte correspondiente a la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición correspondiente a la construcción.

Claramente existiría un desequilibrio en el tratamiento tributario frente al IVA, ya que, durante la vigencia del contrato, las rentas de arrendamiento no habrían estado afectas a IVA por aplicación de la exención que establece el artículo 12 letra E),

número 11. En cambio, si la venta se realiza una vez finalizado el contrato y restituído el bien al arrendador, se gravaría con IVA por tratarse de un vendedor habitual respecto de ese bien.

Lo anterior se solucionaría, si se considerara que la habitualidad requerida por el artículo 8° letra l), es de carácter especial y restringida exclusivamente a las personas que adquieren bienes inmuebles para cederlos en arrendamiento con opción de compra, pues el ánimo que guiaría a esta persona no es la reventa del bien propiamente tal, sino que el otorgar financiamiento a través de la operación de leasing. Tal interpretación sería más acorde con el carácter financiero de este tipo de contratos.

En consecuencia, si este fuera el criterio imperante, la empresa de leasing sería considerada contribuyente de IVA únicamente por los bienes inmuebles que ceda en arrendamiento con opción de compra, y en el contexto de este contrato, gravándose las cuotas y la opción de compra pactadas, sin perjuicio de la exención que establece el artículo 12 letra E) N° 11 de la Ley de IVA.

De tal forma que, para determinar si la venta posterior de un bien inmueble restituído al arrendador por no haberse ejercido la opción de compra, se encontraría gravada con IVA, se deberá estar lo dispuesto en el artículo 8° letra m).

De acuerdo con esta norma, por regla general los bienes que forman parte del activo inmovilizado, solo se afectarán con IVA en la medida que se trate de bienes en cuya adquisición, importación, fabricación o construcción se haya tenido derecho a crédito fiscal.<sup>3</sup>

Por lo tanto, si la adquisición de un bien inmueble que es cedido en arrendamiento con opción de compra no estuvo gravada con IVA, el contrato de leasing tampoco

---

<sup>3</sup> La norma contempla casos de exclusión, si el vendedor o el comprador del bien es un contribuyente del artículo 14 ter y la venta se realiza después de 36 meses de su adquisición, importación o construcción.

lo estará, en virtud de la exención establecida en el artículo 12 letra E) número 11 de la Ley de IVA. Asimismo, la venta posterior del bien, que se efectúe fuera del marco del contrato de leasing, no estaría gravada por aplicación de la letra m) del artículo 8°. Por el contrario, si la adquisición del bien inmueble estuvo gravada con IVA, tanto el contrato de arrendamiento con opción de compra, como la venta del bien fuera del contrato de leasing estarán gravadas con IVA, conforme a lo dispuesto en las letras l) o m) del artículo 8°, según corresponda.

Cabe tener presente, que lo dispuesto en el artículo 8° letra m), sólo resultaría aplicable en la medida que se considere que el bien inmueble vendido no forma parte de los activos que el contribuyente vende de forma habitual, lo que implicaría entender que el concepto vendedor exigido por el artículo 8° letra l) se restringiría sólo al contrato de leasing, de manera que, si no se ejerce la opción de compra, su venta posterior deja de ser habitual, en cuyo caso, por tratarse de un bien del activo inmovilizado de la empresa, se gravaría conforme a la primera disposición citada.

Si la operación resulta gravada conforme a lo establecido en la letra m) del artículo 8°, para determinar el impuesto deberán aplicarse las reglas de determinación de base imponible del inciso segundo del artículo 17, que establecen que debe deducirse el valor de adquisición del terreno incorporado en el contrato de venta.

En consideración al análisis anterior, en nuestra opinión, si bien el contrato de arrendamiento con opción de compra de inmuebles es un hecho gravado especial asimilado a venta, tiene sus propias características que lo diferencian de una venta propiamente tal, de manera que la habitualidad exigida por el artículo 8° letra l), debiera ser distinta a la que exige el número 3 del artículo 2°, no siendo la reventa el fin último que guía a la empresa de leasing, sino que la posibilidad de obtener rentabilidad a través del financiamiento por medio de leasing.

Con ello la venta del bien estaría afecta a IVA, solo si se realiza en cumplimiento de la obligación del arrendador de transferir el bien al arrendatario producto del ejercicio

de la opción de compra, o cuando se ha realizado un prepago anticipado del contrato.

Si el bien inmueble es vendido en cualquiera otra circunstancia distinta al contrato de leasing, para determinar si esa venta se encuentra o no gravada con IVA, debiera estarse a lo dispuesto en la letra m) del artículo 8° y no el hecho gravado básico de venta del número 1° del artículo 2°.

**B) SEGUNDA PROBLEMATICA: Alcance del límite del doble de avalúo fiscal del terreno en la determinación de base imponible de IVA en los contratos leasing.**

La determinación de la base imponible de IVA de contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, se debe realizar en base a las normas del artículo 16 letra i) y de acuerdo a las normas del artículo 17 inciso segundo y siguientes de la Ley de IVA.

En el siguiente cuadro resumen se detallan las normas sobre determinación de base imponible para el hecho gravado especial establecido en la letra l) del artículo 8:

Artículo	Base Imponible	Deducción	Observaciones
Artículo 16 letra i)	Valor de cada cuota incluida en el contrato	Interés o utilidad comprendido en la operación	Facultad de tasación de SII (Artículo 64 CT)
Artículo 17 inciso 2	Valor de cada cuota incluida en el contrato	Proporción correspondiente al valor de adquisición reajustado del terreno que se encuentre incluido en la operación. Tope doble avalúo fiscal.	Limite: Menos de tres años entre adquisición de terreno y contrato. Doble avalúo fiscal

<b>Artículo 17 inciso 2</b>	Valor de cada cuota incluida en el contrato	Proporción correspondiente al valor de adquisición reajustado del terreno que se encuentre incluido en la operación.	Mayor de tres años entre adquisición de terreno y contrato. Sin límite
-----------------------------	---	--	---

Nuestro análisis se centra en las normas del artículo 17 inciso 2°, específicamente en determinar si la limitación al monto de la deducción de la base imponible, equivalente al doble del avalúo fiscal del terreno, resulta aplicable a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles, teniendo en cuenta que por la naturaleza de la operación, por regla general, entre la fecha de adquisición del inmueble y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra existirá un plazo menor a tres años, por ende, de ser aplicable, la deducción estaría siempre limitada al doble de avalúo fiscal.

La redacción de la norma legal que establece el límite del doble del avalúo fiscal para la deducción de la base imponible, hace referencia a dos tipos de contratos, la venta y la promesa de venta. Cabe señalar que respecto de este último, con las modificaciones introducidas por la Ley 20.899, se excluyó del hecho gravado establecido en el artículo 8° letra l) a las promesas de venta, y en consecuencia toda referencia o regulación en la Ley de IVA asociada a este tipo de contratos. Sin embargo, al parecer por una omisión involuntaria del legislador, no se eliminó la referencia a la promesa de venta en la norma de determinación de base imponible que regula el inciso 2° del artículo 17, generando incertidumbre respecto de si la referencia a la promesa de venta tendría aplicación respecto del contrato de arrendamiento con opción de compra de inmueble, o debería entenderse que es una norma que ha sido derogada tácitamente, por no existir el hecho gravado que la sustenta.

Antes de la entrada en vigencia de las modificaciones a la ley de IVA incorporadas por la Ley 20.899, la limitación del inciso 2° se aplicaba también a los contratos de

arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, toda vez que, por expresa disposición del artículo 8° letra l), éstos se asimilaban a un contrato de promesa de venta para los efectos de la aplicación de la Ley de IVA.

Esto significaba que toda norma de la ley que hiciera mención al contrato de promesa, resultaba también aplicable al contrato de arrendamiento con opción de compra de inmuebles.

No obstante, con al cambio sustancial que experimentó el artículo 8° letra l), el contrato de arrendamiento con opción de compra de inmuebles cobra fuerza como un hecho gravado exclusivo e independiente de cualquier otro tipo de contrato.

Según nuestro parecer la redacción del artículo 17, específicamente en su inciso segundo, no es claro, ya que el legislador hace mención a los contratos de promesa de venta y no específicamente a los contratos de arriendo con opción de compra, abriendo espacio a un problema de interpretación legal, por cuanto, históricamente, esta norma había sido aplicable a los contratos de arrendamiento con opción de compra, dada la asimilación al contrato de promesa, y por lo tanto, podría inferirse que el legislador habría decidido mantener la referencia al contrato de promesa con la intención de que se aplicara la limitación del doble del avalúo fiscal al contrato de arrendamiento con opción de compra.

De lo anteriormente expuesto, tampoco se hace cargo la Circular 13 del año 2016, ya que sólo entrega las normas para la determinación de base imponible de IVA en los contratos de venta o promesa de venta.

Es preciso recurrir a los elementos de interpretación de la ley que contempla el Código Civil, de manera de determinar el sentido y alcance de la disposición.

En este sentido, el elemento lógico de interpretación contenido en los artículos 19 inciso 2° y 22 inciso 1° del Código Civil, nos puede ayudar a resolver la problemática.

La primera norma citada dispone que, para interpretar una expresión obscura de la ley, se puede recurrir a su intención o espíritu claramente manifestados en ella misma, esto es a la finalidad que tuvo el legislador al establecer esta norma.

Por su parte, el inciso 1° del artículo 22 del Código Civil, establece que el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.

Al respecto, cabe señalar que la modificación al artículo 17 inciso 2° de la Ley de IVA, en lo que se refiere al contrato de promesa de venta de inmuebles, fue introducida por la Ley 18.630 de 1987, en el contexto de la incorporación de la actividad de la construcción al Impuesto al Valor Agregado, de manera que al establecerse como un hecho gravado especial la promesa de venta de inmuebles efectuada por una empresa constructora, requería que se regulara especialmente la forma de determinar la base imponible para estas operaciones.

La aplicación del límite del doble del avalúo fiscal tenía entonces sentido, en relación con el nuevo hecho gravado especial incorporado por la misma ley en la letra l) del artículo 8°, referido a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles.

Esta norma se mantuvo vigente hasta el cambio introducido por la ley 20.899, por cuanto con las modificaciones al artículo 8° letra l), deja de existir como hecho gravado el contrato de promesa de venta de inmuebles y en consecuencia, la limitación a la deducción de la base imponible pierde todo sentido.

Por otra parte, si la intención del legislador hubiera sido mantener tal limitación para los contratos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles, lo habría manifestado expresamente, modificando el artículo 17, tal como lo hizo con la primera parte del inciso 2° de este artículo.

A mayor abundamiento, del análisis de la historia de la Ley 20.899, no existe evidencia de la intención del legislador de mantener como limitación a la deducción del valor de adquisición del terreno en los contratos de leasing de inmuebles, el doble del avalúo fiscal del terreno. Por lo demás, si esa hubiera sido la intención del legislador para este tipo de operaciones, el contrato de arrendamiento con opción de compra estaría siempre sujeto a la limitación del doble del avalúo fiscal del terreno, considerando que el plazo que media entre la adquisición del inmueble y la celebración del contrato de arriendo con opción de compra, es por regla general inferior a tres años, de manera que, excepcionalmente no se aplicaría el límite, si el contrato de leasing se celebrara pasado tres años desde la adquisición del inmueble.

A continuación se presentaran casos para comparar los dos escenarios.

Caso 1: Aplicación del límite de doble de avalúo fiscal en contratos de leasing.

Los supuestos en este caso son:

- a) Los contratos leasing están sujetos al límite de doble de avalúo fiscal.
- b) Ha transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y la firma de contrato.
- c) Valor del terreno se encuentra debidamente actualizado conforme a las normas del art. 17 a la fecha de suscripción del contrato de leasing.
- d) Valor de contrato corresponde a la suma de las rentas.
- e) Valores a considerar:

Valor Total Contrato	\$ 80.000.000
Valor del Terreno	\$ 25.000.000
Valor de la cuota	\$ 6.780.000
Interés	\$ 1.150.000
Avalúo Fiscal.	\$ 11.300.000

**Tope**

Doble avalúo fiscal	\$ 22.600.000
---------------------	---------------

**Proporción**

Doble avalúo fiscal	\$ 22.600.000	<b>28%</b>
Valor Total Contrato	\$ 80.000.000	

**Deducción** **28%** del valor en cada cuota

**Determinación Base Imponible de IVA**

Valor de la cuota	\$ 6.780.000
Deducción Terreno	\$ 1.915.350
Deducción Intereses	\$ 1.150.000
<b>Base Imponible IVA</b>	<b>\$ 3.714.650</b>
<b>IVA</b>	<b>\$ 705.784</b>

Es importante considerar que si éste fuera el criterio imperante, en la mayoría de los casos de arrendamiento con opción de compra deberá aplicarse la limitación del doble de avalúo fiscal del terreno, dado que en la práctica, entre la fecha de adquisición del bien inmueble y la celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurre un plazo inferior a tres años. Lo anterior tiene gran relevancia, ya que la parte del valor de adquisición de terreno que excede del doble del avalúo fiscal pasa a ser base imponible afecta a IVA, situación que no sería consistente con el tratamiento que la ley de IVA aplica a los terrenos. Cabe señalar que el legislador por definición excluye los terrenos del gravamen aplicable a las ventas de bienes corporales inmuebles efectuadas por un vendedor.

Caso 2: Aplicación sin límite de doble de avalúo fiscal.

Los supuestos en este caso son:

- a) Los contratos leasing no están sujetos al límite de doble de avalúo fiscal.
- b) Ha transcurrido más de tres años entre la adquisición del terreno y la firma de contrato.
- c) Valor del terreno se encuentra debidamente actualizado conforme a las normas del art. 17 a la fecha de suscripción del contrato de leasing.

d) Valor de contrato corresponde a la suma de las rentas.

e) Valores a considerar:

Valor Total Contrato	\$ 80.000.000
Valor del Terreno	\$ 25.000.000
Valor de la cuota	\$ 6.780.000
Interés	\$ 1.150.000
Avalúo Fiscal.	\$ 11.300.000

### Proporción

Valor Terreno	<u>\$ 25.000.000</u>	<b>31%</b>
Valor Total Contrato	\$ 80.000.000	

### Deducción

**31%** del valor en cada cuota

### Determinación Base Imponible de IVA

Valor de la cuota	\$ 6.780.000
Deducción Terreno	\$ 2.118.750
Deducción Intereses	\$ 1.150.000
<b>Base Imponible IVA</b>	<b>\$ 3.511.250</b>
<b>IVA</b>	<b>\$ 667.138</b>

## II. CONCLUSIONES

### A) PRIMERA PROBLEMÁTICA: Alcance del elemento subjetivo del hecho gravado especial del artículo 8° letra l).

1° El contrato de arrendamiento con opción de compra, en la práctica resulta ser un medio instrumental para las partes, permitiéndoles más allá de las obligaciones propias del arrendamiento, celebrar una operación financiera para la adquisición de un bien determinado.

2° El ánimo o motivación que guía a la empresa de leasing no es precisamente la reventa del bien, sino que realizar una colocación financiera a una tasa de interés. En este sentido, es el propio legislador que implícitamente reconoce el carácter financiero de la operación, al establecer que deben rebajarse de cada cuota de arrendamiento los intereses comprendidos en la operación.<sup>4</sup>

3° Por lo tanto, la habitualidad en este tipo de operaciones debiera corresponder a la naturaleza, cantidad o frecuencia con que una persona realiza contratos de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles.

4° En las ventas de bienes inmuebles realizadas por el arrendador, cuando éstas no se deriven del ejercicio de la opción de compra, la circunstancia de estar afecta a IVA debiera determinarse por el hecho gravado especial establecido en la letra m) del artículo 8° y no por lo dispuesto en el número 1 del artículo 2°, considerando que

---

<sup>4</sup> La Ley 20.899 incorporó la letra i) al artículo 16, donde establece la deducción a la base imponible afecta a IVA de la utilidad o intereses comprendidos en la operación a que se refiere el artículo 8° letra l).

la habitualidad debiera restringirse solamente al contrato de arrendamiento con opción de compra.

5° Finalmente, para la determinación de la base imponible de las ventas de bienes corporales inmuebles realizados por una empresa de leasing, cuando no se deriven del ejercicio de la opción de compra, debiera efectuarse en conformidad al inciso 2° del artículo 17 de la Ley de IVA.

**B) SEGUNDA PROBLEMÁTICA:** Alcance del límite del doble de avalúo fiscal del terreno en la determinación de base imponible de IVA en los contratos leasing.

1° La redacción del artículo 17 inciso 2, que establece el límite del doble de avalúo fiscal para la deducción en la base imponible, sólo menciona a los contratos de venta y promesa de venta, siendo este último un contrato que fue excluido de las operaciones gravadas con IVA. En consecuencia, existiría una derogación tácita de la norma que se refiere a las promesas de venta en este artículo.

2° Producto de la derogación tácita de la norma, la limitación a la deducción de la base imponible de IVA, no es aplicable a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles.

### III. ANEXOS

#### A) CUADROS RESUMEN DEL ALCANCE DE LA HABITUALIDAD EN EL HECHO GRAVADO DEL ARTICULO 8° LETRA L)

##### i. VENTA DEL BIEN PRODUCTO DEL EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA

ELEMENTOS	HABITUALIDAD CRITERIO AMPLIO	HABITUALIDAD CRITERIO RESTRINGIDO
<b>SUJETO</b>	Vendedor. Se considera habitual al arrendador porque adquiere el bien con ánimo de reventa.	Vendedor. Se considera habitual al arrendador porque adquiere el bien con ánimo de cederlo en arrendamiento con opción de compra.
<b>BASE IMPONIBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deducción del valor de adquisición del terreno incorporado en el contrato. (Art. 17 inciso 2° y siguientes)</li> <li>- Deducción de la utilidad o interés comprendido en la operación. (Art. 16 letra i))</li> </ul>	
<b>EXENCIONES</b>	Se aplica exención, 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. (Art. 12 letra E) N°11)	

##### ii. VENTA DEL BIEN CON POSTERIORIDAD AL TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

ELEMENTOS	HABITUALIDAD CRITERIO AMPLIO	HABITUALIDAD CRITERIO RESTRINGIDO
<b>HECHO GRAVADO</b>	La venta estaría siempre gravada por considerarse habitual.	La venta solo estaría gravada en la medida que se cumpla lo dispuesto en el art. 8° letra m).  No se consideraría habitual.
<b>BASE IMPONIBLE</b>	Deducción del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. (Art. 16 letra g))	- Deducción del valor de adquisición del terreno incorporado en el contrato. (Art. 17 inciso 2° y siguientes)
<b>EXENCIONES</b>	No existe exención	No existe exención.  No obstante si en la adquisición del bien inmueble no se tuvo derecho a crédito fiscal, la venta no estará gravada con IVA.