

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 D) N° 3, ART. 31
(ORD. N° 906, DE 21.03.2023).**

Costo tributario de bien raíz adquirido por leasing.

De acuerdo con su presentación, una sociedad dedicada al giro de transporte de carga ajena por carretera y otros servicios de almacenamiento, contribuyente del impuesto de primera categoría (IDPC) acogido al régimen pro pyme establecido en el N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), en 2022 adquirió un inmueble industrial bajo contrato de leasing y registró el activo al valor de la última cuota a pagar como opción de compra, consulta si:

- 1) Considerando que el valor de la última cuota está muy por debajo del avalúo fiscal determinado para el bien raíz en cuestión, puede la sociedad aumentar el costo tributario del bien por sobre su costo de adquisición, tomando para ello el valor del avalúo fiscal del Servicio para estos efectos.
- 2) El mayor valor originado, producto de considerar el valor del avalúo fiscal del Servicio, quedaría como base en el costo de adquisición, imputado directamente como cargo a la cuenta de activo fijo y como abono contra una cuenta de patrimonio.

Al respecto se informa que, habiendo ejercido la opción de compra del inmueble, este debe contabilizarse como un activo por el valor efectivamente pagado – esto es, al valor de la última renta de arrendamiento, tratándose tributariamente como un activo inmovilizado – en tanto que las cuotas pagadas en virtud de un contrato de leasing constituyen un gasto¹ necesario para producir la renta, en la medida que se cumplan con los requisitos que exige al efecto el artículo 31 de la LIR y que, por tanto, no pueden formar parte del valor del activo en cuestión.

Conforme lo anterior,

- 1) No existe norma legal que permita revalorizar el bien raíz en los términos que indica, debiendo aplicarse las reglas señaladas precedentemente. Por lo demás, el avalúo fiscal que lleva a cabo este Servicio tiene por especial función el constituir la base imponible del impuesto territorial establecido en la Ley N° 17.235, sin que, salvo por mandato legal, pueda utilizarse para efectos de costo de un inmueble.
- 2) De acuerdo con lo expuesto, es inoficioso pronunciarse sobre la consulta 2).

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 906, de 21.03.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Oficios N° 2832 de 2003, 1871 de 2006, 3420 de 2016 y 621 de 2022. Criterio que resulta aplicable a los egresos efectivamente pagados que constituyen uno de los elementos para determinar la base imponible de los contribuyentes acogidos al régimen tributario pro pyme, los cuales deben cumplir con los requisitos generales de los gastos establecidos en el artículo 31 de la LIR. Ver apartado 1.5.2. de la Circular N° 62 de 2020.