“Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva”:

Autor: Rodrigo Santander Barra
Magister en Finanzas
Contador Auditor

Santiago de Chile, 9 de octubre de 2018

HUGO CONTRERAS & ASOCIADOS
Abogados Tributarios. Asesores Contables y Financieros.

40 AÑOS

Agenda de Presentación

- COFEE BREAK
- A.- "**PRESENTACIÓN**": Sr. Gonzalo Polanco, Director Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile.
- B.- "**Principales Modificaciones del Proyecto al Código Tributario**"

  Sr. Hugo Contreras González, Socio CEPET y Hugo Contreras y Asociados Limitada.
- **C.- "Principales Modificaciones del Proyecto en las Enajenaciones de Acciones, Derechos e Inmuebles del Art. N°17, Letra a) y b)":**

  Sr. Rodrigo Santander B., Socio Hugo Contreras y Asociados Limitada.
- D.- "**Principales Modificaciones del Proyecto a los Registros Rentas Empresariales**"

  Sr. Hugo Contreras Urzua, Socio CEPET.
- E.- "**Principales Modificaciones del Proyecto a la Ley de Iva**":

  Sr. Hugo Contreras G., Socio CEPET y Socio Hugo Contreras y Asociados Limitada.
- CONCLUSIONES

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

- **A. MEDIDAS PRO CRECIMIENTO**
- **1.- Depreciación general y para la Región de La Araucanía.**
- **2.- IVA en la construcción.**
- **3.- Extensión de beneficio para zonas extremas.**
- **4.- Modernización de procedimientos de solicitud de devolución de IVA.**
- **a.** Se modifica el artículo 27 bis de la ley de IVA, reduciendo el plazo para recuperar el IVA soportado en la adquisición de activo fijo. Estas modificaciones disminuyen el plazo para solicitar la devolución de IVA de 6 a 2 meses contados desde la fecha de la inversión y acortan el plazo de respuesta del Servicio de 60 a 5 días, sujeto a una fiscalización posterior.
- **b.** Se modifica el artículo 12 letra B N° 10 de la ley de IVA, que se refiere a la exención de IVA a la importación de bienes de capital relacionados a proyectos de inversión por sobre US$ 5 millones, con el objeto de modernizar su procedimiento de aprobación.
- **B. INICIATIVAS MODERNIZADORAS, DE SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO Y DE SEGURIDAD JURÍDICA.**

5.- Modernización y simplificación del sistema de tributación de las empresas: sistema único y más equitativo.

a. **Es un sistema integrado con tributación de las personas en base a retiros.**

b. **Ordenes de imputación.**

c. **Simplificación y liberación de registros.**

d. **Crédito por impuestos pagados por la empresa.**

e. **Modernización e incentivo al crecimiento y principio de realidad económica.**

f. **Término de giro**

6.- **Modernización y simplicidad del Régimen de Tributación de las Pymes**

g. **Modernización y simplicidad del Régimen de Tributación de las Pymes**

“Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva”:

m. Incentivo a la reinversión de utilidades.

n. Se mantiene diferimiento de IVA.

7.- Normas que introducen seguridad jurídica

a. Modificaciones sustantivas que brindan seguridad jurídica.

o. Silencio Positivo

i ii. **Implementación de recursos administrativos.**

ii. iii. **Derecho a que las fiscalizaciones observen fielmente los plazos de prescripción**.

iv. Modernización del concepto de gastos del giro de la empresa.

v. Norma general de tasación.

b. Adecuaciones particulares en materia de seguridad jurídica

i **Norma de interpretación en materia tributaria**

ii Norma General Antielusión.

iii Precisión de habitualidad en el IVA.

4. Derechos del Contribuyente: “Defensoría de Derechos del Contribuyente” (“DEDECON”) y nuevo catálogo acorde a la experiencia internacional.

p DEDECON

q Derechos del contribuyente.

7.- Otras Medidas Modernizadoras.

8.- Otras Medidas Modernizadoras.

s Modernización y facilitación de normativa sobre donaciones y entregas de bienes a título gratuito.

t Modernización de la tributación de las ganancias de capital.

“Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva”:

u Modernización y simplificación de las normas de tributación internacional.

i. Concepto doméstico de establecimiento permanente.

ii. Normas de alivio de la doble tributación internacional, artículos 41 A y 41 C.

iii. Reconocimiento excepcional del royalty como una renta productiva, en casos de vehículos controlados en el exterior.

iv Nueva definición de territorios o jurisdicciones con régimen fiscal preferencial.

v Eliminación de obligaciones de responsabilidad solidaria en caso de operaciones en el extranjero.

vi Modificaciones en materia de tributación de financiamiento vía créditos externos.

vii Restricción del uso de tasa preferencial 4% respecto de financiamientos tipo *back-to-back*.

viii Reorganizaciones internacionales.

6 Impuesto a los Servicios Digitales (“ISD”)

7 Modificaciones al impuesto verde a las fuentes fijas.

8 Modernización de Facultades de Fiscalización del Servicio.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

9 Impuesto Sustitutivo al FUT

10 Avenimiento en juicios pendientes

11 Declaración de diferencias en el capital propio tributario.

12 Registro de capitales en el exterior no declarados

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Enajenación Acciones y D°s Art.17 N°8, Letra a) Ley N° 20.899.

Ley N°20.899

	Ley 20.899 (Art. 17 N°8, letra a)	
=	**Precio de venta**	
(-)	Costo adquisición corregido	numeral I
+/-	Aporte o disminución de capital	numeral I
(-)	Renta con tributación cumplida	numeral II
	(Ventas acciones o derechos sociales del Art. 14A	
	% que corresponde al enajenante reajustado); REX.	
=	**Mayor Valor Enajenación**	numeral III
	según base percibida o devengada, a su elección.	
(-)	Pérdidas obtenidas en la enajenacion reajustada	numeral V
=	**Mayor Valor Enajenación**	
*	Si es devengada	numeral IV
	Mayor valor enajenación	= xx / UTM Dic.
	Número año Tenencia.	Año enajenación
*	> valor reajustado según Art. 33 N°4 y no se aplica en ningún	
	periodo la elección del Art.57 de la LIR, Máx. 10 años	
*	Si las operaciones de la letras a, c y d del Art. 17 N°8,	
	realizado por contribuyentes que no determinan IDPC	
	S/RE y no exceda a 10 UTA el mayor valor se considerará INCR.	

Proyecto de Modernización

	Proyecto Ley (Art.17 N°8, letra a)	
=	**Precio de venta**	
(-)	Costo adquisición corregido	numeral I
+/-	Aporte o disminución de capital	
=	**Mayor Valor Enajenación**	numeral II
(-)	Pérdidas obtenidas en la enajenacion reajustada	numeral III
=	**Mayor Valor Enajenación**	
	Art. 13 transitorio	
(-)	Renta con tributación cumplida	numeral II
	(Ventas acciones o derechos sociales del Art. 14A	
	% que corresponde al enajenante reajustado); REX.	
=	**Mayor Valor Enajenación**	
*	IUS del 20% o con domicilio personas naturales con	numeral IV
	residencia en Chile, IGC sobre renta percibida	
*	Si elije declarar IGC s/Renta devengada	numeral V
*	Si es devengada	numeral IV
	Mayor valor enajenación	= xx / UTM Dic.
	Número de años de Tenencia.	Año enajenación
*	> Valor reajustado según Art. 33 N°4 y no se aplica en ningún	
	periodo la elección del Art.57 de la LIR, max. 10 años	
*	Si las operaciones de la letras a, c y d del Art. 17 N°8,	
	realizado por contribuyentes que no determinan IDPC	
	S/RE y no exceda a 10 UTA el mayor valor se considerará INCR.	

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Art.17 N°8, Letra h) Ley N° 20.899.

Ley N°20.899

	Ley 20.899 (Art. 17 N°8, letra h)	
*	Constituye Renta S/base percibida o devengada el > valor obtenido	Inciso 2do
	s/toda clase de BS. que hagan los soc.de soc. de personas o accionistas	
	de S.A. cerradas o abiertas dueños del 10% o + de las acc. con la emp. o soc.	
	respectivas o en la q tengan intereses cónyuge,parientes ascendientes	
	o descendientes hasta 2do grado consanguinidad o de emp. Relac. o del	
	mismo grupo empresarial de los términos de art. 96 al 100, ley 18.045.	
*	No puede cosiderarse devengada en + de un ejercicio.	
	(No se aplica el numeral iv), letra a) del N°8, Art. 17.	
*	Por contribuyentes que determinen IDPC S/RE, venta de derechos sociales	Inciso 3ro
	y acciones efectuadas por empresas que declaren la renta efectiva.	
*	Reajustabilidad Art.41	
*	En base a renta percibida o devengada	
*	> valor constituye renta.	
*	Facultad de tasación, Art.64, a la diferencia se le aplicará el literal II	Inciso 4to
	inciso 1ero, Art. 21, 40%	
*	No es venta la cesión y la restitución de acciones S.A. abiertas	Inciso 5to
	c/p. bursatil, que se efectúan c/ocasión de un ptmo. o arrdo. de	
	acc. en una operación de vta. corta siempre que la adq. se realice	
	en la bolsa OPA o aumento de K y título XXV, a valores de mercado	
*	> Rem. para directores, consejeros y trabajadores.	Inciso 8vo
	Opción para adq. Acc/bonos u otros títulos emitidos en Chile	
	o en el exterior, así como del ejercicio o cesión de la misma	
	independientemente al > valor que le corresponda.	
*	Para este N° fecha adq. o enajenación del ctto, instrumento	Inciso 9no
	u operación en Bs.Rs., ***fecha inscripción*** respectiva.	

Proyecto Modernización

	Proyecto Ley (Art.17 N°8, letra h)	
*	Constituye Renta S/base percibida o devengada el > valor obtenido	letra m)
	s/toda clase de BS. que hagan los soc.de soc. de personas o accionistas	
	de S.A. cerradas o abiertas dueños del 10% o + de las acc. con la emp. o soc.	
	respectivas o en la q tengan intereses cónyuge,parientes ascendientes	
	o descendientes hasta 2do grado consanguinidad o de emp. Relac. o del	
	mismo grupo empresarial de los términos de art. 96 al 100, ley 18.045.	
	No puede cosiderarse devengada en + de un ejercicio.	
	(No se aplica el numeral iv), letra a) del N°8, Art. 17.	
*	Tratamiento trib. de los planes de compens. Laboral, opc adq. Acc/bonos u otr	letra l)
*	Planes de comp. Laboral pactado en cttos indiv o convenios colect de trabajo	
*	No const. Renta para directores, consejeros y trabajadores	
	Opción para adq. Acc/bonos u otros títulos emitidos en Chile	
	o en el exterior, así como tampoco el ejercicio de la misma	
	> valor obt. en enajenación de opc. tribut. en lo dispuesto letra m)	
	será equivalente a la dif. entre precio o valor enajen. y valor pagado	

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Enajenación de Bienes Raíces situados en Chile, o D°s o Cuotas de tales Bs. Poseídos en Comunidad x P.Nat. (Art.17, N°8,letra b))

Ley N°20.899

	Ley 20.899 (Art. 17 N°8, letra b)	
=	**Precio Venta, Enajenación de Bs.RS. en Chile o D°s en cuotas de tales**	
	bienes poseídos en comunidad, efectuados x personas naturales.	
(-)	Costo Adq. Reajustado	Inc. 2do
+	Mejoras que aumenten el valor del Bien Reajustado x enajenamiento o X	Inc. 2do
	3ros, siempre que formen parte de prop. del enajenante y q sean declarados	
	en el AF para efectos del impto. territorial antes de la enajención	
=	**Valor Adquisición**	
=	**Mayor Valor Enajenación**	
*	No constituye renta el mayor valor	Inc. 3ro
	a) Sub División de terreno rural y urbano	
	b) Venta edificio por piso	
	c) Demás casos plazo no inferior 1 año	
}	a) y c), siempre que la Vta. se realice transc. 4 años desde la adq. o const.	
	Incluye bodegas y est.en la enaj. Dptos.	
*	No constituye renta aquella parte del mayor valor que se exceda las 8000 UF	Inc. 4to
	(Independiente el N° de operaciones)	
*	El Mayor valor que exceda el límite del INCR 8000UF, se gravará en el año que	Inc. 5to
	dicho exceso se produzca acorde al numeral III y IV de la letra a) del Art. 17 N° 8	
	Esto es IGC/IA s/Renta percibida o devengada a elección, o bien tratándose de	
	personas nat. c/Dom y Resid. en Chile, IUS del 10% a elección del contribuyente.	
	sobre renta percibida	

Proyecto de Modernización

	Proyecto Ley (Art.17 N°8, letra b)	
=	**Precio Venta, Enajenación de Bs.RS. en Chile o D°s en cuotas de tales**	
	bienes poseídos en comunidad, efectuados x personas naturales.	
(-)	Costo Adq. Reajustado	
+	Mejoras que aumenten el valor del Bien Reajustado x enajenamiento o X	Numeral I
	3ros, siempre que formen parte de prop. del enajenante y que sean declarados	
	en el AF para efectos del impto. territorial antes de la enajención	
=	**Valor Adquisición**	
=	**Mayor Valor Enajenación**	
•	Art. 23 transitorio	
	Se entenderá que las operac. a que se refiere el Inc. 3ro de la letra b) del Art 17. N° 8	
	fueron realizadas por contribuyentes que determinaban el IDPC s/RE, si al momento	
	de su enajenación dichos Bs. formaban parte del giro, act. o negociaciones de la E. indiv.	
	(Misma regla se aplicará para los efectos dispuestos en el numeral XVI,	
	del Art. 3° Transitorio de la Ley N°20.780)	
•	Sin perjuicio de lo anterior el IGC podrá declararse sobre renta devengada acorde al	Numeral IV
	numeral v de la letra a) anterior.	
•	No constituye renta aquella parte del mayor valor que se exceda las 8000 UF	Numeral II
	(Independiente el N° de operaciones)	
•	El Mayor Valor que exceda en todo o parte el límite del INCR 8000UF, se gravará con	Numeral III
	IGC o IA S/corresponda, tratándose de P. Natural c/domicilio y residencia en Chile	
	con IUS del 10% del enajenante. En ambos casos sobre Renta Percibida	

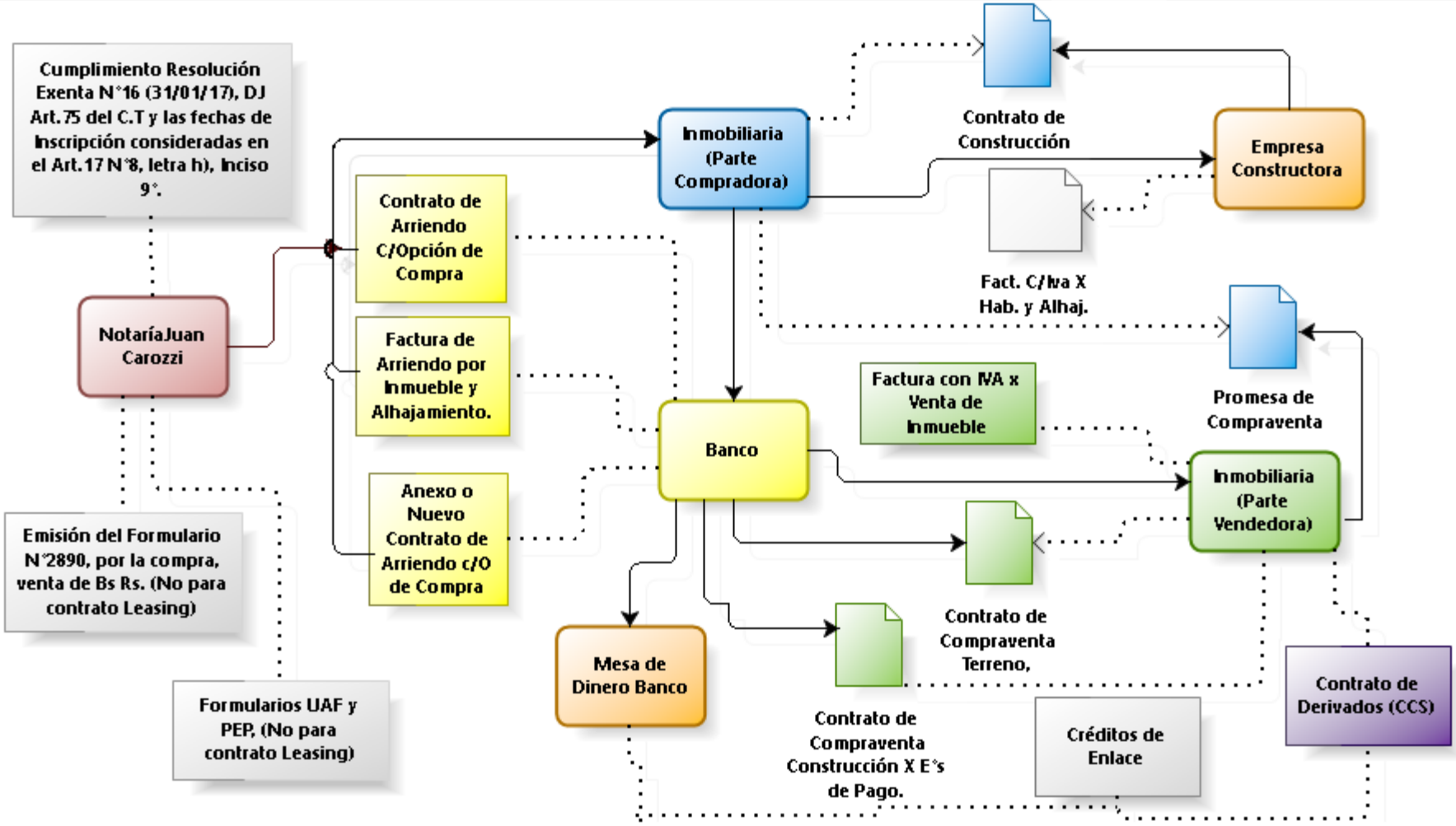
Caso Práctico: (Art.17, N°8, Letra b) de la Ley N° 20.899.

- Consideraciones en el ejercicio del derecho a retiro de un accionista de sociedad anónima abierta, que genera una mayor valor en el ejercicio de dicho retiro, el cual queda afecto a IGC o Adicional, sobre base percibida o devengada, a elección. Independiente a que sean acciones del Art,107 de la LIR, ya que no cumplen los requisitos copulativos.

- En caso de que dicho derecho sea ejercicio por una sociedad que tribute IDPC S/RE, quedará afecta al IDPC.

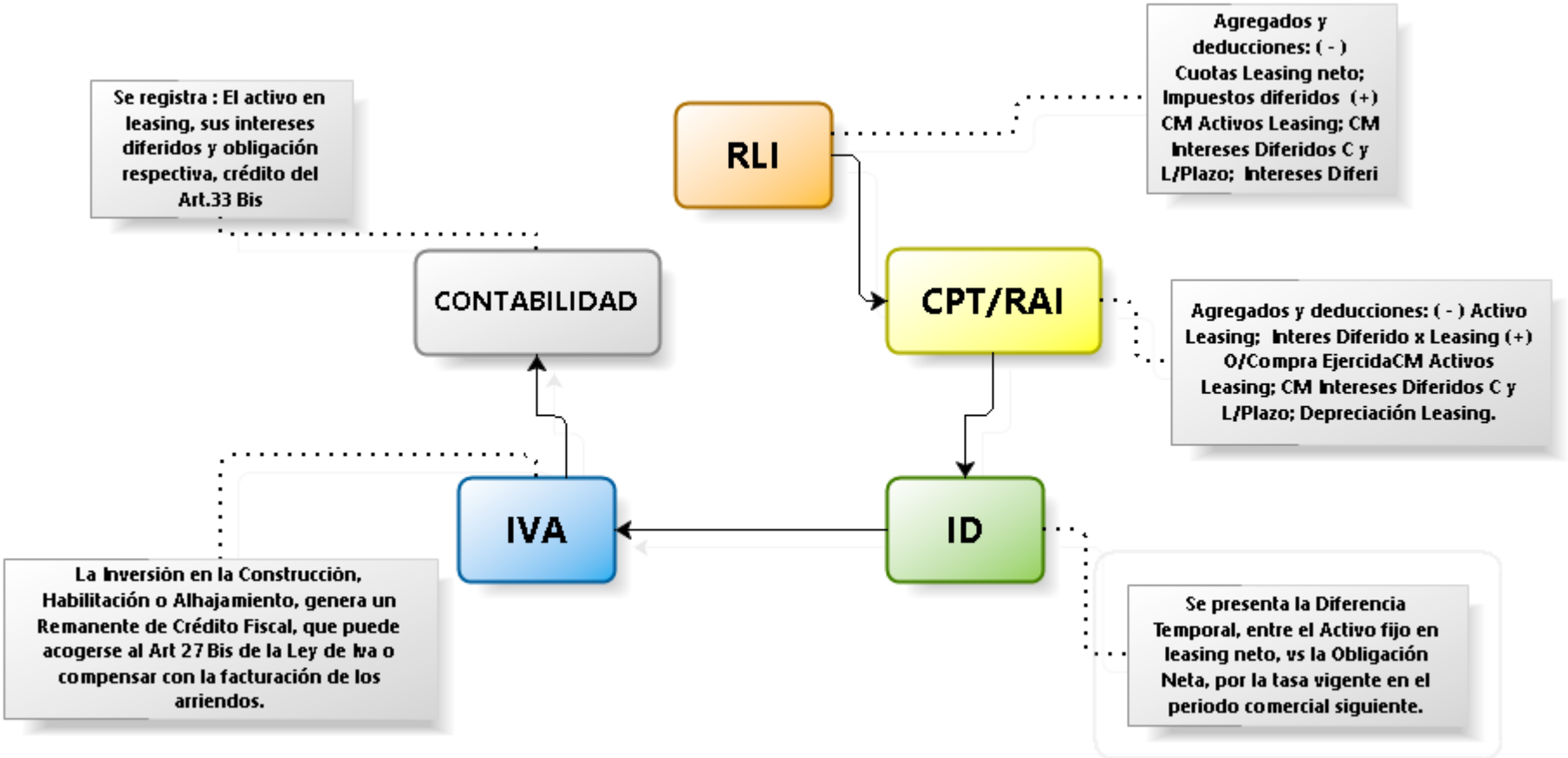
"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Caso Práctico: (Art.17, N°8, Letra b) de la Ley N° 20.899.



"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Efectos contables y tributarios del leasing o lease - back?



"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Financ. Inmueble Leasing y Alhajamiento Lease-back

	1 (3 Meses)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 (9 meses)
E° DE RESULTADOS	PROY. 2017	PROY. 2018	PROY. 2019	PROY. 2020	PROY. 2021	PROY. 2022	PROY. 2023	PROY. 2024	PROY. 2025	PROY. 2026	PROY. 2027	PROY. 2028	PROY. 2029
Ingresos	31.294	128.933	132.801	136.785	140.888	145.115	149.468	153.952	158.571	163.328	168.228	173.275	135.051
crecimiento en ventas %		312,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-22,1%
Costos explot		-3.081	-3.173	-3.268	-3.366	-3.467	-3.571	-3.678	-3.789	-3.902	-4.019	-4.140	-3.105
Gav	-400	-1.646	-1.696	-1.746	-1.799	-1.853	-1.908	-1.966	-2.025	-2.085	-2.148	-2.212	-1.659
Depreciacion	-7.105	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-31.414
R°. Operacional	23.790	95.786	99.512	103.350	107.303	111.375	115.569	119.889	124.338	128.921	133.641	138.503	98.873
Mg. Operacional	76,0%	74,3%	74,9%	75,6%	76,2%	76,7%	77,3%	77,9%	78,4%	78,9%	79,4%	79,9%	73,2%
Utilidad Antes de Impto.	**23.790**	**95.786**	**99.512**	**103.350**	**107.303**	**111.375**	**115.569**	**119.889**	**124.338**	**128.921**	**133.641**	**138.503**	**98.873**
Impuesto Renta	**28.527**	**-589**	**-597**	**-605**	**-613**	**-3.401**	**-9.211**	**-9.476**	**-9.749**	**-10.029**	**-10.318**	**-10.615**	**-11.304**
R° Final	52.317	95.198	98.916	102.746	106.691	107.975	106.358	110.413	114.589	118.891	123.323	127.888	87.569
Mg. Final	167,2%	73,8%	74,5%	75,1%	75,7%	74,4%	71,2%	71,7%	72,3%	72,8%	73,3%	73,8%	64,8%
FLUJO	PROY. 2017	PROY. 2018	PROY. 2019	PROY. 2020	PROY. 2021	PROY. 2022	PROY. 2023	PROY. 2024	PROY. 2025	PROY. 2026	PROY. 2027	PROY. 2028	PROY. 2028
EBITDA	**30.895**	**124.206**	**127.932**	**131.770**	**135.723**	**139.795**	**143.989**	**148.308**	**152.757**	**157.340**	**162.060**	**166.922**	**130.287**
Mg. EBITDA	98,72%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,47%
Garantía	10.431												
Capex								-20.675					
Aporte K Socios	99.786			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de Caja x Impto.	**7.132**	**147**	**149**	**151**	**153**	**850**	**2.303**	**2.369**	**2.437**	**2.507**	**2.580**	**2.654**	**2.826**
Flujo libre de caja	**148.244**	**124.353**	**128.081**	**131.921**	**135.876**	**140.645**	**146.291**	**130.003**	**155.195**	**159.848**	**164.640**	**169.576**	**133.113**
Otros Flujos Dif. Iva	21.764	-454	-468	-482	-496	-2.624	-7.049	-7.261	-7.478	-7.703	-7.934	-8.172	-8.361
Dividendos													
Flujo disponible para deuda	**170.008**	**123.899**	**127.613**	**131.439**	**135.380**	**138.021**	**139.242**	**122.742**	**147.716**	**152.145**	**156.706**	**161.404**	**124.751**
Cuota Credito Leasing Alhajamiento	-7.403	-29.613	-30.502	-31.417	-32.359	-22.210							
Cuota Crédito Leasing Inmobiliario	-137.598	-92.238	-95.044	-97.935	-100.913	-103.983	-107.145	-110.404	-113.762	-117.223	-120.788	-124.462	-85.071
Nuevo Crédito													
Flujo de caja	**25.006**	**2.047**	**2.068**	**2.088**	**2.107**	**11.828**	**32.097**	**12.338**	**33.954**	**34.922**	**35.918**	**36.942**	**39.681**
Flujo acumulado	**25.006**	**2.047**	**2.068**	**4.156**	**6.264**	**18.092**	**50.189**	**62.526**	**96.480**	**131.403**	**167.321**	**204.263**	**243.944**

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Financ. Inmueble Créd.Gtía. Hip. y Alhaj.Compra Directa.

	1(3 Meses)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 (9 meses)
E° DE RESULTADOS	PROY. 2017	PROY. 2018	PROY. 2019	PROY. 2020	PROY. 2021	PROY. 2022	PROY. 2023	PROY. 2024	PROY. 2025	PROY. 2026	PROY. 2027	PROY. 2028	PROY. 2029
Ingresos	31.294	128.933	132.801	136.785	140.888	145.115	149.468	153.952	158.571	163.328	168.228	173.275	135.051
crecimiento en ventas %		312,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-22,1%
Costos explot		-3.081	-3.173	-3.268	-3.366	-3.467	-3.571	-3.678	-3.789	-3.902	-4.019	-4.140	-3.105
Gav	-400	-1.646	-1.696	-1.746	-1.799	-1.853	-1.908	-1.966	-2.025	-2.085	-2.148	-2.212	-1.659
Depreciacion	-7.105	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-28.420	-31.414
R°. Operacional	23.790	95.786	99.512	103.350	107.303	111.375	115.569	119.889	124.338	128.921	133.641	138.503	98.873
Mg. Operacional	76,0%	74,3%	74,9%	75,6%	76,2%	76,7%	77,3%	77,9%	78,4%	78,9%	79,4%	79,9%	73,2%
Utilidad Antes de Impto.	**23.790**	**95.786**	**99.512**	**103.350**	**107.303**	**111.375**	**115.569**	**119.889**	**124.338**	**128.921**	**133.641**	**138.503**	**98.873**
Impuesto Renta	**-5.947**	**-23.947**	**-24.878**	**-25.838**	**-26.826**	**-27.844**	**-28.892**	**-29.972**	**-31.084**	**-32.230**	**-33.410**	**-34.626**	**-24.718**
R° Final	17.842	71.840	74.634	77.513	80.478	83.531	86.677	89.916	93.253	96.690	100.231	103.877	74.155
Mg. Final	57,0%	55,7%	56,2%	56,7%	57,1%	57,6%	58,0%	58,4%	58,8%	59,2%	59,6%	59,9%	54,9%
FLUJO	PROY. 2017	PROY. 2018	PROY. 2019	PROY. 2020	PROY. 2021	PROY. 2022	PROY. 2023	PROY. 2024	PROY. 2025	PROY. 2026	PROY. 2027	PROY. 2028	PROY. 2028
EBITDA	**30.895**	**124.206**	**127.932**	**131.770**	**135.723**	**139.795**	**143.989**	**148.308**	**152.757**	**157.340**	**162.060**	**166.922**	**130.287**
Mg. EBITDA	98,72%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,33%	96,47%
Garantía	10.431												
Capex								-20.675					
Aporte K Socios	99.786			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de Caja x Impto.	**-1.487**	**-5.987**	**-6.220**	**-6.459**	**-6.706**	**-6.961**	**-7.223**	**-7.493**	**-7.771**	**-8.058**	**-8.353**	**-8.656**	**-6.180**
Flujo libre de caja	**139.625**	**118.219**	**121.712**	**125.311**	**129.017**	**132.834**	**136.765**	**120.141**	**144.986**	**149.283**	**153.708**	**158.266**	**124.107**
Otros Flujos Dif. Iva	21.764	-454	-468	-482	-496	-2.624	-7.049	-7.261	-7.478	-7.703	-7.934	-8.172	-8.361
Dividendos													
Flujo disponible para deuda	**161.389**	**117.765**	**121.245**	**124.829**	**128.520**	**130.210**	**129.716**	**112.880**	**137.508**	**141.580**	**145.774**	**150.094**	**115.746**
Cuota Crédito Alhajamiento	-7.403	-29.613	-30.502	-31.417	-32.359	-22.210							
Cuota Crédito Inmobiliario	-137.598	-92.238	-95.044	-97.935	-100.913	-103.983	-107.145	-110.404	-113.762	-117.223	-120.788	-124.462	-85.071
Nuevo Crédito													
Flujo de caja	**16.387**	**-4.086**	**-4.301**	**-4.522**	**-4.752**	**4.017**	**22.571**	**2.476**	**23.746**	**24.357**	**24.986**	**25.632**	**30.675**
Flujo acumulado	**16.387**	**-4.086**	**-4.301**	**-8.823**	**-13.575**	**-9.558**	**13.013**	**15.489**	**39.234**	**63.592**	**88.578**	**114.210**	**144.885**

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Que tipo de financiamiento me genera mayores flujos?

- En relación a las fuentes de financiamiento expuestas en los flujos anteriores, podemos distinguir, que el efecto del flujo de caja en el ebitda es relevante MM$99.- El origen de la diferencia es la forma de financiamiento, en consecuencia podríamos establecer que financiar con leasing es más redituable que hacerlo con un crédito comercial con garantía hipotecaria. Sin embargo, se deben analizar los efectos tributarios del leasing en el pie, (Cuotones) y opción de compra, por el costo tributario asociado.

- La cuota de leasing neta, permite rebajar la RLI del año comercial respectivo.
- Se rebajan los IVAs Débito Fiscal de las facturas de leasing del inmueble con alhajamiento y del Mobiliario.
- Se puede rebajar el Iva Débito del Remanente de Crédito Fiscal o solicitar devolución del Art. 27 Bis de La Ley de Iva.
- Créd.del Art 33 Bis por el 6%, contra el IDPC, sobre el monto total del contrato de leasing, el exceso no da derecho a devolución. Tope 500 UTM.
- El gasto tributario, aceptado sólo esta vinculado a los gastos financieros del crédito comercial con garantía hipotecaria.

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Revisión Contractual?

- Revisar en detalle las clausulas del contrato de leasing:
- **Pie**, Cuotas, Plazos
- Deuda, **Tasa Implicita.**
- Descripción del activo,
- Termino anticipado del contrato,
- **Seguros,**
- **Subarrendamiento,**
- **Fianza y Codeuda Solidaria,**
- **Aval.**

- Revisar en detalle las clausulas de los contratos de derivados:
- Cuotas, Plazos
- Deuda, **Tasa.**
- **Moneda o Tasa??**
- Termino anticipado del contrato, **(Comisiones y costo de quiebre del derivado)**
- Fianza y Codeuda Solidaria,
- Aval.

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Cuotones, efectos contables y tributarios.

- **Análisis:** Sobre el particular, efectivamente este Servicio, respecto al tratamiento tributario que debe darse **al pago de una cuota inicial de arrendamiento, representativa del 20% del total de las cuotas de arrendamiento** concluyó que dicha cantidad corresponde al pago anticipado de las rentas de arrendamiento del inmueble objeto del contrato, y que se encuentra sujeta a amortización en el período de duración del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, dado que tales desembolsos deben guardar una **debida correlación con los ingresos que le generan al contribuyente**, con el fin de poder imputar en cada período tributario la utilidad real y efectiva sobre la cual corresponde cumplir con las obligaciones tributarias que establece la ley.

- **La parte no amortizada del citado desembolso adoptará la calidad de un gasto diferido, el cual al término de cada ejercicio deberá someterse a las normas de actualización dispuestas por el N°7, del artículo 41, de la LIR**, para luego proceder a su amortización en la parte que corresponda al período comercial respectivo. Lo anterior, **salvo que dicha cuota inicial sea imputable al valor o precio de ejercicio de la opción de compra del inmueble según los términos del contrato**, en cuyo caso dicha cantidad tendrá el tratamiento tributario de un activo por corresponder a una cantidad imputable al valor o costo de adquisición de un bien raíz afecto a las normas del artículo 41 N°2, de la LIR.

- Ahora bien, antes de analizar la consulta, es pertinente recordar que este Servicio realiza una labor de calificación jurídica, en consecuencia en tal convenio no existen antecedentes que justifiquen que ese notorio mayor valor de la primera cuota obedezca a alguna prestación extraordinaria en beneficio del arrendatario, circunstancia que impide sostener que se trate de una cuota normal como asevera el ocurrente, debiendo por tanto concluirse que corresponde a un pago anticipado de rentas de arrendamiento del contrato, y recibir el tratamiento indicado en el **Oficio Ord. N°3.338, de 2009**, siendo improcedente su deducción total en el año tributario 2016, debiendo ser amortizada durante la vigencia del contrato, al no existir un motivo que justifique el monto casi diez veces superior al resto de las 120 cuotas

- Ante la ausencia de antecedentes que permitan afirmar que el mayor valor de la cuota inicial de un contrato de leasing obedezca a alguna prestación adicional que justifique que su monto ascienda a casi un diez por ciento superior al resto de las cuotas, resulta necesario concluir que ella corresponde a un pago anticipado de rentas de arrendamiento, sujeto a amortización en el período de duración del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, debiendo dicha cuota recibir el tratamiento consignado en el **Oficio Ordinario N°3.338, de 2009, de este Servicio.**

Opción de compra, efectos jurídicos y tributarios.

- Ejercer la opción de compra, establece el ejercicio de la transferencia de dominio del bien corporal mueble o inmueble, en consecuencia, se determina el costo tributario de dicho bien.

- Distinto es el caso cuando al momento de ejercer la opción de compra, se realiza una cesión de dicha opción a un tercero.

- En este caso, existe un derecho unilateral de opción a favor del arrendatario. Antes del ejercicio de la opción, el arrendatario carece de todo derecho sobre el bien en particular, no pudiendo transferirlo a 3ros. De esta forma el derecho de opción que hace el arrendatario está totalmente desvinculado del valor del bien de que se trata la opción, ya que no se encuentra en la situación de transferirla, enajenarla, ni realizar ningún acto de dominio sobre la especie, por lo que no podemos hablar de precio o valor del objeto de la enajenación de una especie mueble, desde que no existe ninguno en el hecho de ceder la opción.

- En la cesión del derecho de opción lo que se cede es un mero derecho personal, que podrá o no ejercerse al final del contrato con el arrendador, de tal forma que no puede identificarse con un bien determinado, ni puede subsumirse en un hecho gravado de venta de Bienes Corporales Muebles, porque el arrendatario no se encuentra en la situación jurídica de transferirlo.

- Se reconoce la facultad del SII para tasar en conformidad al artículo N°64 del Código Tributario, sin embargo, **no se puede aplicar el valor de mercado o corriente en plaza de bienes corporales muebles a la cesión del derecho de opción que hace el arrendatario en un contrato de leasing**, en que lo cedido son derechos personales.

- Fallo TTA de TEMUCO.(30/05/12) RIT GR-08-00061-2011

"Principales Modificaciones del Proyecto de Modernización Tributaria, Código Tributario, Ley de Impto. Renta y Ley de Iva":

Resolución Exenta N°16 del 31/01/17.

1° Toda persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que efectúen ventas de bienes corporales inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros, deberán presentar y/o entregar al notario o demás ministros de fe, según corresponda, al momento de la suscripción de él o los documentos que dan cuenta de la venta, la factura de venta en que consta el recargo del Impuesto a las Ventas y Servicios y/o el comprobante de pago del mencionado impuesto que afecta a dichas operaciones. Igual obligación regirá tratándose de contratos generales de construcción o de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, cuando en los documentos que se autoriza se deja constancia de haberse percibido todo o parte del precio del contrato.

2° Para aquellos casos en que las operaciones no se afecten con el Impuesto a las Ventas y Servicios, o bien se encuentren expresamente exentas, las personas señaladas en el número anterior deberán presentar la declaración jurada que se anexa a la presente Resolución. Lo anterior también será aplicable respecto de contratos generales de construcción o de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles en que no se haya percibido el todo o parte del precio del contrato.

3° Los contribuyentes habituales del impuesto a las ventas y servicios, entendiéndose por tales aquellos cuyas operaciones se encuentran gravadas con dicho impuesto, deberán acreditar el pago del impuesto que afecta las operaciones a que se refiere el resolutivo N° 1, conforme a lo dispuesto en los artículos 75 del Código Tributario y 73 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, presentando al ministro de fe que corresponda, la o las facturas en que se recargó dicho impuesto, debiendo este último, dejar constancia del número y fecha de éstas en los documentos que se suscriban.

ANEXO N° 1

DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO
(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Cuidad y Fecha _____

Yo: _____RUT N°:_____-__
en representación de _____
RUT N°:_____- ___, declaro ante el Notario u otro Ministro de Fe Sr.(a) _____
_____ que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios;

☐ La Venta u otra transferencia del bien raíz Rol(es)_____ de la Comuna de _____ , celebrado mediante escritura pública de fecha _____

☐ El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha_____

☐ El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz Rol(es)_____, de la Comuna de _____, celebrado con fecha_____

Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda)

☐ La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.

☐ La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).

☐ La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780)

☐ El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).

☐ El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).

Resolución Exenta N°16 del 31/01/17.

Cuando la venta, arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción de bienes corporales inmuebles no se encuentre afecta, o bien, goce de alguna exención del Impuesto a las Ventas y Servicios, deberán presentar al notario o demás ministros de fe, al momento de la suscripción del referido contrato, la declaración jurada que se adjunta en anexo “Declaración Jurada Artículo 75 del Código Tributario”, dejando constancia en forma expresa en ésta, de la circunstancia que no hace aplicable el ya mencionado impuesto.

4° Las personas naturales o jurídicas, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que no sean contribuyentes del Impuesto a las Ventas y Servicios, y que por las normas de presunción de habitualidad, la venta o contratos de arriendo con opción de compra que suscriban y que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros, se graven con el Impuesto a las Ventas y Servicios, deberán acreditar el pago del impuesto presentando al notario o demás ministros de fe, presentando al momento de la suscripción del referido contrato la “Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuesto Formulario 29”, en que conste el Impuesto a las Ventas y Servicios correspondiente a la operación, declarado y pagado. El notario o demás ministros de fe, según corresponda, deberán dejar constancia en los documentos que se suscriban del número y fecha del formulario 29 en que se pagó el tributo.

En aquellos casos que las personas naturales o jurídicas señaladas en el párrafo anterior efectúen venta o arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles que no se encuentran afectas con el Impuesto al Valor Agregado, o bien, gocen de alguna exención, deberán presentar al notario o demás ministros de fe, al momento de la suscripción del referido contrato, la declaración jurada que se adjunta en anexo a la presente resolución, dejando constancia en forma expresa en ésta, de la circunstancia que no hace aplicable el ya mencionado impuesto.

5° En caso de declarar que la convención no se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado, los contribuyentes deberán mantener a disposición del Servicio, para cuando éstos sean requeridos, la documentación y antecedentes que así lo demuestren, considerando las facultades de fiscalización.

6° Una copia de la declaración jurada deberá ser guardada y custodiada por el ministro de fe que autoriza el acto o contrato, en el libro que corresponda.

La declaración jurada señalada, con firma autorizada ante notario u otro ministro de fe, podrá ser presentada ante otros ministros de fe, tales como Conservadores de Bienes Raíces u Oficiales de Registro Civil, en los casos que corresponda.

7° De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código Tributario, la omisión en la presentación de la declaración o documentos a que se refiere esta resolución, al momento de la suscripción de los documentos ante los notarios u otros ministros de fe, impedirá la entrega de los documentos cuya autorización se solicita al notario u otro ministro de fe, o sus copias, hasta que se cumpla el requisito indicado en la ley y en la presente resolución.