

**UNIVERSIDAD DE VALPARAISO**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**ESCUELA DE AUDITORIA**

**LEASING ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**MEMORIA PARA OPIAR AL TITULO  
DE COMPAÑERO AUDITOR**

**Profesor Guía:  
SR. NESTOR PEREZ P.**

**Victor H. Araya García**

**UNIVERSIDAD DE VALPARAISO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS**  
**ESCUELA DE AUDITORIA**

2189

**LEASING ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**MEMORIA PARA OPTAR AL TITULO  
DE CONTADOR AUDITOR**

**Profesor Guía  
SR. NESTOR PEREZ P.**

**VICTOR H. ARAYA GARCIA**

**1993**

**A mis padres que supieron  
mostrarme la luz.**

**A mi esposa que ha sabido  
avivarla.**

**Y a mis hijos que representan  
el futuro.**

## **INDICE**

**Página N°**

<b>INTRODUCCION</b>	<b>1</b>
---------------------	----------

### **CAPITULO I : NOCIONES Y CONCEPTOS DEL LEASING**

1.1	Definiciones	3
1.2	Origen y evolución del leasing	4
1.3	Tipos de leasing	8
1.3.1	Leasing Financiero	8
1.3.2	Leasing Operativo	10
1.3.3	Leasing Inmobiliario	11
1.3.4	Lease-Back	12
1.3.5	Leasing directo e indirecto	12
1.3.6	Leasing a corto, mediano y largo plazo	13
1.3.7	Leasing de intermediación	13
1.3.8	Leasing de mantenimiento	14
1.4	Descripción y características del leasing	14
1.5	Marco jurídico del leasing	16
1.6	Leasing Habitacional	19

### **CAPITULO II: EL CONTRATO DE LEASING**

2.1	Características	23
2.1.1	Es consensual	23

2.1.3	Es oneroso_____	23
2.1.4	Es conmutativo_____	24
2.1.5	Es principal_____	24
2.1.6	Es de tracto sucesivo_____	24
2.1.7	Es de adhesión_____	24
2.1.8	Es innominado_____	25
2.2	Tipos de contratos_____	25
2.2.1	Contrato de leasing nacional_____	25
2.2.1.1	Contrato de leasing nacional singular_____	25
2.2.1.2	Contrato leasing nacional plural_____	26
2.2.2	Contrato de leasing internacional_____	26
2.2.2.1	Contrato de leasing internacional singular_____	26
2.2.2.2	Contrato de leasing internacional plural_____	27
2.3	Efectos del contrato_____	28
2.3.1	Obligaciones de la empresa de leasing_____	28
2.3.1.1	Obligación de comprar el bien_____	28
2.3.1.2	Obligación de ceder el uso del bien_____	29
2.3.1.3	Obligación de respetar la opción del usuario_____	29
2.3.2	Obligaciones del usuario_____	30
2.3.2.1	Elegir el o los bienes objeto de la operación_____	31
2.3.2.2	Obligación de pagar la renta_____	31
2.3.3.3	Obligación de usar el bien en los términos pactados_____	32
2.3.3.4	Obligación de mantener y reparar los equipos_____	32
2.3.3.5	Obligación de restituir el bien al expirar el contrato_____	32
2.3.3.6	Obligación de colocar placas distintivas_____	32
2.3.3.7	Obligación de contratar seguros_____	32
2.3.4	La quiebra de partes en el leasing_____	33
2.3.4.1	Quiebra del usuario_____	33
2.3.4.2	Quiebra de la empresa de leasing_____	34

2.4.1	Valor actual del contrato_____	35
2.5	Efectos de la inexistencia de una normativa de Leasing____	36

**CAPITULO III: ASPECTOS CONTABLES TRIBUTARIOS DEL LEASING**

3.1	Análisis contable_____	39
3.1.1	Discrepancia entre la norma contable y la jurídica_____	39
3.1.2	Normas contables ( Boletín Técnico nº 22)_____	45
3.1.3	Contabilidad del arrendador (Lessor)_____	45
3.1.4	Contabilización del arrendatario_____	48
3.1.5	Ejemplo de contabilización de un contrato de leasing_____	50
3.1.5.1	Contabilización del ejemplo por el arrendatario_____	52
3.1.5.2	Contabilización del ejemplo por el arrendador_____	57
3.2	El impuesto Iva en contratos de leasing_____	61
3.2.1	Casos en que el IVA afecta operaciones de leasing_____	65
3.3	El impuesto renta en contratos de leasing_____	68
3.3.1	Consideraciones generales_____	68
3.3.2	Depreciaciones_____	70
3.3.3	Corrección monetaria de bienes en leasing_____	72
3.3.4	Corte contable y control de ingresos y egresos_____	73
3.3.5	Impuestos adicionales en leasing_____	76
3.3.6	Créditos que favorecen la actividad de leasing_____	78
3.3.7	Ajustes derivados de la aplicación de normas contables____	85
3.3.7.1	Ajustes del arrendatario_____	85
3.3.7.2	Ajustes del arrendador_____	86

**CAPITULO IV: INCIDENCIA FINANCIERA Y SUS CONSIDERACIONES**

4.1	Comparación entre leasing y préstamo_____	88
-----	---	----

4.1.1.1	Método de comparación mediante Valor Actual_____	90
4.1.1.2	Método de comparación del costo efectivo_____	98
4.2	Efectos sobre índices financieros_____	100
4.2.1	Efectos del leasing Financiero sobre índices_____	100
4.2.2	Efectos del leasing Operativo sobre índices_____	104
4.3	Ventajas y desventajas financiamiento mediante leasing___	106
4.3.1	Ventajas del Leasing_____	106
4.3.2	Desventajas del leasing_____	108
 <b>CONCLUSIONES</b> _____		 110
<b>BIBLIOGRAFIA</b> _____		118
<b>ANEXOS</b> _____		120
Anexo A Modelo de un Contrato de Leasing_____		120
Anexo B Cuadro de Amortización _____		131
Anexo C Determinación del Impuesto Diferido (Arrendatario)_____		133
Anexo D Cuadro Diferencias Permanentes_____		134
Anexo E Determinación del Impuesto Diferido (Arrendador)_____		135
Anexo F Normativa Contable que afecta al Sistema Bancario (Circulares para Banco N° 2.178, Financieras N° 603_____		136
Anexo F Normas para Empresas de Leasing Filiales de Bancos (Circulares para Filiales N° 18, Bancos N°0_____		144

## INTRODUCCION

El presente trabajo se plantea como uno de sus objetivos principales el acercar el Leasing tanto en su concepto, como en su uso a los diversos estamentos del ámbito universitario y en forma específica a los estudiantes de auditoría, y se funda en el gran desarrollo del Leasing en los países desarrollados, que a juicio de diversos autores es la técnica financiera que ha tenido los más altos niveles de evolución como herramienta para resolver los problemas financieros. Nuestro país no ha estado ausente de este fenómeno, por lo que en los últimos años esta técnica ha evolucionado considerablemente, situación que lo ha llevado a ser ofrecido en diversas y múltiples alternativas en el mercado nacional en un abanico que abarca desde la gran empresa como la minería extractiva hasta la adquisición de un computador personal o un automóvil por parte de una persona natural .

La gran aceptación del Leasing en el ultimo tiempo es producto de la evolución que ha tenido este instrumento en los países más industrializados, logrando posesionarse como una alternativa de gran aceptación para el financiamiento en la compra de activos, en todas sus modalidades de uso.

Aún cuándo el desarrollo del Leasing ha sido vertiginoso en el último tiempo en nuestro país, le ha faltado a mi entender un crecimiento paralelo en cuanto ha material bibliográfico de consulta que permita evaluar las diversas alternativas contables, financieras y tributarias. Presentando además ciertas falencias en el aspecto legal pues a la fecha aún no existe una legislación específica sobre el tema, así como tampoco existe un organismo regulador de la actividad y que dirima eventuales diferencias entre los usuarios y oferentes del producto, quedando regido en la práctica

por leyes de carácter general, y las de tributarias que rigen para la actividad mercantil en su conjunto.

A pesar de la evidente falta de regulación el Leasing ha logrado captar un interesante y atractivo mercado por parte de los más diversos ámbitos de la vida nacional y con gran iniciativa y dinamismo ha logrado imponerse en los últimos tiempos en nuestro país por lo que se justifica plenamente un análisis integrador de las distintas visiones del tema.

La estructura del presente trabajo se presenta en cuatro capítulos. El primero trata sobre las nociones y conceptos del leasing abordando su origen y evolución, el segundo aborda el tema desde un marco jurídico conceptual para obtener una visión integral respecto del tema, el tercero trata los aspectos contables y tributarios, presentando las eventuales discrepancias entre la norma contable y otras propuestas sobre el tema, revisando las incidencias tributarias desde una perspectiva de los impuestos de IVA y Renta. El cuarto capítulo se analiza la incidencia financiera y sus consideraciones, comparando diversas opciones para la toma de decisión en estas materias, luego se expone un breve comentario a título de conclusiones respecto del tema estudiado.

Uno de los propósitos que me animo a elegir este tema como materia de estudio para la tesis y así poder optar al Título Contador Auditor, es que respecto del tema se ha dicho mucho y se conoce poco, se confunde con otras técnicas de financiamiento, se le atribuyen ventajas que no posee y se le imputan inconvenientes que no tiene. Con este trabajo espero contribuir desde mi perspectiva de memorista a aclarar en parte estas interrogantes que a mí también en su momento me invadieron..

## CAPITULO I

### NOCIONES Y CONCEPTOS DEL LEASING

#### 1.1.- DEFINICIONES:

El Leasing se puede definir como " Una operación financiera mediante la cual se logra la adquisición por la empresa de leasing de ciertos bienes de capital productivo, con la finalidad de ceder su uso, por un plazo convenido, a un usuario determinado, a cambio de un pago periódico y facultando a este último para optar, al término de la misma, por la compra de los bienes por un precio predeterminado, por la renovación del uso bajo otras condiciones, por la devolución de los bienes u otra opción que se estipule". (1)

También se le define como " Leasing significa alquiler o arriendo. La operación financiera de leasing se instrumenta mediante un contrato de alquiler con período mínimo de vigencia durante el cual no es cancelable y que contiene generalmente una opción final de compra y/o renovación. Denominaremos usuario o arrendatario a quien hace uso oneroso del bien (leasee en inglés) y propietario o arrendador a quien provee el bien en el alquiler". ( lessor en inglés).(2)

En el interés de mostrar del modo más amplio posible el uso y concepto se presenta una tercera definición ; " Se trata de un contrato por el cual el arrendatario acepta efectuar una serie de pagos al arrendador, pagos que, en total exceden del precio de compra del bien adquirido. De un modo general, los pagos son escalonados en un período equivalente a la mayor parte de la vida útil del bien .durante ese tiempo,

llamado período inicial de alquiler, el contrato es irrevocable por las dos partes, y el arrendatario está obligado a continuar pagando los alquileres."<sup>(3)</sup>

Podemos encontrar diversas definiciones con aspectos comunes que difieren básicamente en el contexto en que son analizadas . Dichos aspectos comunes son:

- a) Operación Financiera;
- b) Que cede el uso de un bien por un período de tiempo;
- c) Que se perfecciona mediante un contrato de arriendo;
- d) Que se paga mediante cuotas;
- e) Al final del período convenido se puede hacer efectiva una opción de compra.

## **1.2.- ORIGEN Y EVOLUCION DEL LEASING.-**

Según el autor Español Carlos Vidal Blanco en su obra " El Leasing" <sup>(4)</sup> cita un trabajo de investigación en que relatan en forma muy sencilla y amena temas relacionados con el leasing en la antigüedad y se llega a la conclusión de que esta institución, considerada en su aspecto genérico tradicional del contrato de arrendamiento de cosas, se practicaba en las culturas de Oriente Medio, hace ya 5.000 años, en el pueblo sumerio, que se encontraba al sur de la Mesopotamia en gran parte de lo que actualmente se conoce como Irak.

Los antecedentes más remotos aluden al arrendamiento de tierras. Asimismo, han aparecido normas aplicables al arrendamiento de barcos en los ríos Eufrates y

Tigris y en el Golfo Pérsico, y otras que se refieren al leasing de animales, como era el Oxea comunmente empleado en la agricultura de Babilonia.

Mas tarde en la antigua Grecia, se encuentran citas que corresponden a Demóstenes, quien en sus discursos evidencia la existencia del leasing de esclavos, minas y barcos.

El discípulo de Sócrates, Jenofonte, tuvo participación en un proyecto de leasing que consistía en la compra de hasta 6.000 esclavos que serían posteriormente arrendados para la explotación de minas de plata.

En el hecho, los bienes objeto del contrato pasaban a formar parte de la empresa, como si pertenecieran al arrendatario, ya que se incorporaban prácticamente a ella. En el caso de los esclavos, se dice que permanecían como parte del equipo de las minas.

En los siglos XIX y XX se perfila ya con claridad esta institución sobre todo en los Estados Unidos de Norteamérica y en diversos países de Europa.

Es con posterioridad a la Segunda Guerra Mundial cuando se desarrolla enérgicamente esta actividad naciendo las primeras grandes empresas en Estados Unidos que permitían que diversas empresas e instituciones se equiparan de maquinarias que requerían para la producción de bienes que el mercado demandaba.

El Leasing como concepto se atribuye o surge por primera vez en el año 1952 y fue empleado por un empresario norteamericano llamado D.P. Boothe, Jr. para describir un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro de bienes al ejército de los Estados Unidos de Norteamérica sin recurrir al crédito comercial bancario, logrando financiar la adquisición de maquinaria. Se debe considerar que la palabra leasing proviene de la expresión inglesa "to lease" que traducido de un modo literal significa "alquilar". Este señor al obtener resultados

satisfactorios crea la empresa "U.S. Leasing" , con un capital de US\$ 20.000 que mas tarde aumento a US\$ 500.000 gracias a un préstamo del Bank of American, comenzando a financiar el arrendamiento de equipos. Posteriormente fundó una nueva compañía llamada "Boothe Leasing Corporation" que a la postre se convirtió en una de las empresas mas importantes del rubro en dicho país con más de 2.700 clientes y ventas del orden de los US\$ 66.000.000 en el año 1961.-

La operación de leasing tuvo una rápida acogida por los bancos norteamericanos y fue considerada por los empresarios como un excelente medio para usar los cada día más modernos bienes de equipo, separando la vida económica del bien, de su vida física esto se ha traducido en que las diversas empresas de leasing de los Estados Unidos de Norteamérica han expandido sus actividades al resto del mundo estableciendo filiales o creando sociedades en conjunto con los nacionales de cada país.

En Europa el desarrollo del producto se inicia en la década de los 60 con la creación de la sociedad de "Credit-Bail" denominada "Locafrance" en Francia, esto influyó para que en 1966 se dictara en Francia una ley complementada con diversos reglamentos y decretos que dieron a las empresas de leasing el carácter de establecimiento financiero. Esta formalización legal impacto fuertemente, para que el resto de Europa reaccionara en igual sentido creándose en los años posteriores diversas empresas y asociaciones de leasing en Inglaterra, Italia y Alemania .

En nuestro país surgen las primeras empresas de leasing en el año 1977 producto de las liberaciones económicas e incentivos tributarios de la época, tales como rebajas de aranceles aduaneros, simplificación de la tramitación aduanera.

Esta iniciativa se materializa con la formación de la empresa hoy denominada " Leasing Andino S.A." que nació como iniciativa de la empresa española " Leasing Bancaya S.A." filial del Banco de Vizcaya, quién propuso al Banco de Chile la iniciación conjunta de una empresa de leasing.

Posteriormente a lo largo de más de quince años, se ha ido generalizando la actividad del leasing y se han creado diversas empresas, principalmente bajo el amparo de instituciones bancarias.

Hoy día las empresas que se dedican a la actividad de leasing son 14 según publicación del 5 de Agosto de 1993, suplemento especial de Estrategia instituciones de leasing que compiten para satisfacer la demanda del mercado y que en el año 1992 compraron bienes de capital por US\$ 874,1 millones, de estas empresas 8 son subsidiarias de bancos locales, 3 de bancos extranjeros y las 3 restantes son compañías independientes. Existe la organización denominada Asociación Chilena de Empresas de Leasing , que se ha encargado de difundir eficazmente en los últimos años la importancia de esta actividad.

La experiencia ha demostrado que el leasing constituye en Chile un canal eficiente para el ahorro interno, que se respalda con la agilidad que se ha podido dar al financiamiento de mediano y largo plazo por la elasticidad del contrato de leasing que permite efectuar las operaciones optimizándose el uso de los recursos con que cuenta el país.<sup>(6)</sup>

En el aspecto legal las sociedades de leasing nacen sin necesidad de una legislación especial y el legislador no se ha preocupado de normar de un modo sistemático la operación de leasing, sino de dictar normas para el ejercicio de esta actividad, para algunas empresas asociadas al sistema financiero chileno.

### **1.3.-TIPOS DE LEASING**

Desde un punto de vista doctrinario, el leasing se puede clasificar en los siguientes tipos:

#### **1.3.1.- LEASING FINANCIERO.**

Este es un contrato por el cual el usuario se obliga a pagar mensualmente una renta por el uso del bien facilitado por el propietario durante un determinado plazo, y a cuyo término puede optar por la adquisición del mismo. Por su parte, el dador adquiere dicho bien con la intención simultánea de traspasar su uso y luego transferir la propiedad.

Es decir, en el leasing financiero siempre existe un intermediario financiero que es la sociedad de leasing. Esta, intermedia entre el fabricante o proveedor y el usuario.

La operación encierra una nueva técnica de financiamiento, por lo cual debe ser llevada a cabo por empresas especializadas, presenta las siguientes características :

a) El cliente (arrendatario), toma la responsabilidad de conservar el bien contratado, debiendo efectuar a su cargo el mantenimiento y reparación correspondiente, además, debe asumir el gasto por concepto de seguro.

b) Hay un primer período de tiempo determinado generalmente por la vida útil del bien, en que el contrato es irrevocable. Durante este lapso las partes deben cumplir cabalmente con sus obligaciones, ni un litigio, ni la inutilidad del bien son motivo para que el usuario pueda dejar de cumplir con sus obligaciones, especialmente el pago de las rentas.

c) Salvo que las partes acuerden algo en contrario, la sociedad de leasing (arrendador) sólo actúa como intermediario financiero, sin asumir otras obligaciones . Podría, sin embargo, hacerlo; por ejemplo, podría encargarse de la mantención o del seguro, pero con ello tendría que aumentar el monto de los pagos mensuales.

d) Al término del período irrevocable el usuario ( arrendatario), tiene tres posibilidades a su elección :

d.1.- Restituir el bien a su dueño, es decir a la sociedad de leasing.

d.2.- Optar por un nuevo contrato de leasing, cuyo monto de la operación sería el valor residual fijado en la operación inicial.

d.3.- Hacer efectiva la opción de compra por el valor residual predeterminado en el contrato. Cabe señalar que sólo en este caso y en este momento se produce la transferencia del bien en favor del usuario.

e.- El monto de la opción de compra al final del contrato es significativamente inferior al valor de mercado que tendría el bien en ese momento; por lo tanto, existe una seguridad razonable de que la opción de compra se hará efectiva por parte del usuario.

f.-El período irrevocable cubierto por el contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien ( en forma estimada un 75% o más ).

g.- El valor actual de las cuotas de arrendamiento, más el valor actual de la opción de compra corresponde a una proporción significativa del valor de mercado del bien; en forma estimada un 90% o más.

### 1.3.2.- LEASING OPERATIVO.

El leasing operativo se produce cuando un fabricante o proveedor destina un bien de su propiedad para darlo en arrendamiento garantizando su calidad y funcionamiento. Es una modalidad contractual anterior al leasing financiero y es practicada por los fabricantes y proveedores de equipos. Es decir, en el caso del leasing operativo no existe ningún intermediario financiero. Este tipo de contrato difiere del recientemente analizado en las siguientes características :

a) Las partes deben decidir quién se hará cargo de los gastos derivados del uso del bien dado en arriendo, como son : reparación, mantenimiento, seguros etc.. Su determinación influirá en la fijación de las rentas. A pesar de esta posibilidad normalmente los gastos los absorbe la sociedad arrendadora ya que este tipo de contrato tiende a evitar al usuario los riesgos inherentes al bien y está es la principal diferencia entre este tipo de acuerdo y el leasing financiero en donde todas estas obligaciones las asume el usuario del bien.

b) Ambas partes, a su vez, tienen la facultad para revocar el contrato en cualquier momento, siempre que lo hagan con un aviso anticipado según lo hayan pactado, esto a diferencia del leasing financiero en donde existe un período en que el contrato es irrevocable, como se indicó anteriormente.

c) Los períodos del contrato en cuanto a su duración son generalmente cortos, aproximadamente períodos de doce meses, y siempre existe la posibilidad de ser revocado en los términos determinados y establecidos en el contrato.

e) No reconoce ninguna opción de compra en favor del usuario. Esta es otra diferencia sustancial con respecto al leasing financiero. es decir, la transferencia de la propiedad del bien no está en la intención de los contratantes.

Del análisis de las características enunciadas podemos concluir que el leasing operativo no es más que una típica prestación de servicios; de ahí que por lo general se le identifica con el nombre de arrendamiento o alquiler.

### 1.3.3.- LEASING INMOBILIARIO.

El leasing inmobiliario consiste en la adquisición que hace una entidad financiera de un determinado inmueble seleccionado por el cliente, con el objeto de transferirle su uso mediante un leasing financiero.

El inmueble adquirido puede consistir en un edificio u otras unidades inmobiliarias ya construidas, o bien, un terreno con el objeto de construir en él un inmueble por cuenta del cliente y luego transferir el uso del inmueble construido para tal efecto.

En nuestro país este tipo de operación no es muy común ya que los inmuebles implican financiamiento a largo plazo, plazo que está relacionado con la vida útil de dichos bienes y en consecuencia, implica un mayor riesgo para la sociedad de leasing.

Es evidente que en los mercados donde este tipo de leasing se ha desarrollado (EE.UU.y Francia, principalmente ) existe una buena técnica de financiamiento especialmente para las empresas industriales, comerciales o de servicios, que les permite disponer de estos inmuebles sin tener que efectuar inversiones de esta envergadura. Además, para acceder a este financiamiento no necesita entregar garantía puesto que la mejor garantía para el arrendador, es el propio bien que se arrienda.

A diferencia del leasing tradicional sobre bienes inmobiliarios que contemplan una financiación a corto o mediano plazo, el leasing inmobiliario está dentro del

ámbito del financiamiento a largo plazo, esto porque el período para la amortización de tales bienes es mayor. Esto hace que la financiación de un inmueble necesite una inversión importante y sólo se puede recuperar en largo plazo, lo cual implica un mayor riesgo para la sociedad de leasing en relación al cobro de las rentas y al efecto inflacionario.

#### 1.3.4.- LEASE-BACK.

La modalidad operativa conocida como " Sale and lease back " configura una técnica de asistencia financiera moderna que se materializa mediante la previa adquisición de un bien de capital de naturaleza mueble o inmueble, que realiza la entidad prestamista a una determinada empresa vendedora, para luego y en forma simultánea facilitarle el uso y la explotación de ese mismo bien, mediante un leasing financiero.

En otros términos podemos decir que mediante esta operación una empresa puede vender un equipo de su propiedad a una empresa de leasing y en forma simultánea recibirlo de ésta en régimen de alquiler, sin interrumpir su utilización.

La gran ventaja que posee este tipo de operaciones es que permite la conversión de activos fijos en efectivo, solucionando con ello problemas de liquidez y sin interrumpir su ciclo productivo.

#### 1.3.5.- LEASING DIRECTO E INDIRECTO.

Esta clasificación se refiere a como actúe la entidad y ello puede ser como arrendadora o propietaria del bien entregado en arriendo.

a) Leasing directo: En este caso es la sociedad de leasing la que actúa como arrendadora, la cual a su vez adquiere el bien con el objeto de transferir su uso a un usuario. Es decir, en este caso actúa como un intermediario financiero que es la compañía de leasing; con esto se configura un contrato de leasing según lo señalado anteriormente.

b) Leasing indirecto: En este caso, es la propia empresa fabricante o proveedora que actúa como arrendadora del bien. Es decir, en este caso no actúa ningún intermediario financiero, con el cual se tipifica un contrato de leasing operativo.

#### 1.3.6.- LEASING A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO.

Esta clasificación está relacionada al plazo de duración del contrato, el que su vez está determinado generalmente en función de la vida útil del bien.

De este modo nos encontramos con que el leasing operativo es de corto plazo; el leasing financiero es de mediano plazo y el leasing inmobiliario es de largo plazo.

#### 1.3.7.- LEASING DE INTERMEDIACION .

El leasing de intermediación es aquel en que la sociedad de leasing actúa como simple intermediaria entre el proveedor y el usuario, sin asumir ninguna responsabilidad en la financiación. Sólo se limita a poner de acuerdo al proveedor con el usuario a cambio de una comisión por la prestación de sus servicios, es decir, actúa sólo como un agente de leasing.

### **1.3.8.- LEASING DE MANTENIMIENTO.**

El leasing de mantenimiento es aquel en el cual la sociedad de leasing se hace cargo de la asistencia técnica y servicios de conservación y reparación del material o bienes entregados en arrendamiento.

Se debe considerar que la clasificación o tipos de leasing precedentemente analizados está dada fundamentalmente desde un punto de vista doctrinario que permita su estudio y ordenamiento y ello no significa que sean incompatibles entre sí, si no la de enunciar las diferentes características o condiciones que se pueden estipular en un contrato determinado. De este modo, podría ocurrir que un contrato de leasing financiero recaiga sobre bienes inmuebles con la operación realizada mediante el sistema lease-back y a largo plazo. Por tal razón, en la práctica se distinguen básicamente dos tipos de leasing y ellos son:

a.- Leasing Financiero

b.- Leasing Operativo

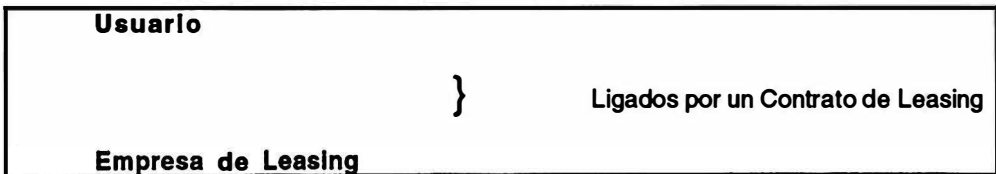
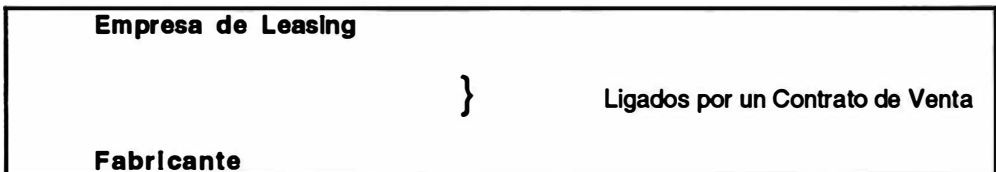
Los demás tipos de leasing ya enunciados a modo de clasificación son más bien características o cláusulas que forman parte de los contratos de leasing financiero u operativo. (3)

### **1.4.- DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS DEL LEASING .**

La persona jurídica y /o natural que desee obtener el uso y goce de un bien de capital productivo, acude a una empresa de leasing para que ésta lo adquiera del fabricante o del proveedor y le ceda su uso por el tiempo convenido, a cambio de una

contraprestación en dinero, que paga fraccionadamente y que asciende al valor que la empresa de leasing pagó al fabricante, incrementada en los gastos, intereses y utilidades, reconociéndosele al usuario la facultad de adquirir el dominio del bien, en una época estipulada , pagando el precio preestablecido, en el cual se consideran, en parte los pagos realizados como renta de arrendamiento.

En la operación participan tres sujetos, los que con el objeto de análisis se pueden visualizar en la siguiente interrelación:



Para que la operación se concrete es preciso que el usuario proceda previamente a escoger el equipo o maquinarias que necesita, tomando contacto con el fabricante o proveedor. Una vez elegido el bien, el usuario se dirige a la empresa de leasing , que le exige llenar una solicitud de leasing . Tal solicitud contiene: el nombre de la persona natural, razón social o nombre de la persona jurídica, los principales socios o accionistas; capital de la sociedad y número de acciones emitidas, en su caso; individualización de los administradores o de los miembros del directorio, según corresponda; bancos en los cuales opera habitualmente; giro o rubro de actividad del usuario, monto de sus ventas, principales clientes; bienes o equipo escogido y su valor; individualización del fabricante o proveedor; lugar donde se utilizará el equipo

y fecha en que lo necesita instalado, etc. Junto con la solicitud de leasing, se exige asimismo un estado de situación del usuario, con sus referencias comerciales y bancarias, relación de sus activos y pasivos; avales y garantías constituidas en favor de terceros. Con tales antecedentes la empresa de leasing procede a un estudio de factibilidad para determinar si aprueba o no la operación de financiamiento. Aprobada la solicitud, la empresa de leasing propone al usuario las condiciones de la operación y una vez aceptadas por éste se formaliza con la suscripción de un instrumento público o privado.

#### **1.5.- MARCO JURIDICO DEL LEASING.**

Al iniciar el análisis del tema propuesto como subtítulo, es necesario consignar que en la actualidad no existe una normativa legal especial para los contratos de leasing y en tal virtud se han asimilado y calificado como un arrendamiento con opción de compra, en donde la opción es relativamente baja, por lo que se considera muy improbable que el arrendatario no haga uso de ella. Como se citó al no existir una legislación particular para este tipo de operaciones la doctrina jurídica lo llama contrato innominado, de tal forma que estos contratos se han estado rigiendo en la actualidad por las normas generales relativas a las obligaciones y contratos de que trata el Código Civil, en forma específica en el llamado "principio de la autonomía de la voluntad". Y en virtud de este principio las partes pueden celebrar cualquier contrato o convención, con tal de no afectar derechos de terceros, la moral, la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Este es un principio bastante amplio que otorga a las partes libertad de contratación, sin que sea menester un texto expreso que regule el acto pues la convención es ley para para ellas.

El leasing está compuesto esencialmente por dos contratos : el de compraventa celebrado entre la empresa de leasing y el fabricante o proveedor del bien de capital y el contrato de leasing que une al usuario con la empresa de leasing. Estos contratos están unidos por las finalidades económicas que persiguen los sujetos intervinientes en ella; la cesión del uso del bien a título oneroso y con opción de compra para el usuario, y hacer una colocación financiera obteniendo utilidades, y recuperar la inversión en el término convenido, para la empresa de leasing. Al final de la operación generalmente se traspasa el bien de la empresa de leasing al usuario, sin que se requiera celebrar otro contrato .

Al leasing se le ha señalado, o asimilado en diversas ocasiones como un arrendamiento y este acercamiento se justifica tan sólo en cuanto a que en ambas figuras existe un elemento común, cual es la cesión del uso y goce de un bien a cambio del pago periódico de una renta. Pero mientras en el arrendamiento clásico se trata de una simple concesión del uso y goce de un bien, mueble o inmueble, de tipo corriente, por un plazo y rentas convenidos, en la operación de leasing esta operación puede recaer sobre los mismos bienes, sumados los de capital productivo, adquiridos con esa finalidad, respecto del cual el usuario puede ejercer una opción de compra, implicando con ello una forma de financiamiento para adquirir bienes. Configurando con ello la principal diferencia con el arriendo tradicional.

La operación de leasing aparece en la práctica como 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.

Lo característico en ella es la cesión del uso y goce de un bien, elemento en torno al cual es preciso determinar el régimen jurídico aplicable. Para lograr esto último los autores le han atribuido la categorías de contrato y le han asimilado a alguno de ellos o a una combinación de los mismos. Sin embargo, cualquiera sea la asimilación que se haga, no por ello deja de ser una figura atípica, proveniente del sistema de Common Law (6), cuyo origen se encuentra en la creatividad del derecho contractual norteamericano, y es en cual la idea de propiedad es muy diversa a la noción de dominio propia del sistema romanista. En efecto, en el derecho angloamericano interesa ante todo la facultad de usar la cosa, de obtener provecho de ella, más que la prerrogativa de disponer de la misma, que da al dominio el carácter de señorío. En consecuencia, el leasing logra dar al usuario la finalidad económica que este persigue, usar y gozar del bien, de tal suerte que la alternativa de llegar a ser dueño absoluto puede diferirse, en el tiempo.

No obstante, lo complejo que resulta formular una idea acerca de la naturaleza de la operación en estudio, teniendo en cuenta que en ella existen dos elementos perfectamente determinados, como lo son : la cesión de uso de un bien y una opción en favor del usuario. Se puede concluir que se trata de una operación o negociación abierta de carácter sui generis, que a juicio de los juristas, no puede asimilarse a ninguna de las categorías de contrato reconocidas en el derecho. Mientras no sea regulado sistemáticamente deben aplicársele, además, de las reglas generales de los contratos, aquellas concernientes a la figura contractual que más se le asemeje, atendidas su naturaleza y finalidad.

## **1.6.- LEASING HABITACIONAL.**

Durante el último tiempo se ha hablado y comentado mucho respecto de la posibilidad de acceder a la compra de bienes destinados a casa habitación mediante el sistema de leasing, esta situación podría materializarse en lo que resta del año si se aprueba un proyecto de ley que se encuentra en el poder legislativo. por este motivo aún cuando este producto ( leasing Habitacional ) no está en el mercado, todo indica que va a formar parte de las alternativas de acceso a la vivienda durante el presente año, motivo por el cual se analizarán los principales enunciados del mencionado proyecto de ley.

Se estima que el déficit habitacional, según estudios especializados, en el país en cifras que van desde las 400 mil a las 800 mil viviendas, con lo que los requerimientos llegan a unas 80 mil viviendas nuevas por año. Ello significa que el actual ritmo de construcción debe ser incrementado para impedir que ese déficit aumente.

Es muy clara entonces la necesidad de generar las condiciones que hagan posible aumentar la concurrencia de inversión privada al sector de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, ya que no es posible pensar en incrementos muy significativos del aporte fiscal en el corto plazo.

De ahí el interés por complementar los sistemas de subsidio habitacional existentes, con un mecanismo alternativo que por una parte, genere un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, y, por la otra apoye a las familias de bajos ingresos para que logren convertirse, en condiciones adecuadas, en arrendatarios de una vivienda durante el período en que aún no son propietarios de ella.

Se encuentra en poder del Legislativo en el Congreso Nacional el proyecto de ley que establece las " Normas para el sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa", sistema de leasing habitacional en uso en otros países pero que en Chile ha sido diseñado considerando la existencia de un marco institucional capaz de ponerlo en práctica, conformado básicamente por la banca, las AFP, las compañías de seguro y las sociedades inmobiliarias.

Este proyecto propone el otorgamiento de un subsidio pagado por el Estado en cuotas periódicas en un plazo de hasta 20 años, para ayudar al beneficiario a formar un ahorro suficiente para convertirlo en propietario de la vivienda que, mientras tanto, el sistema le da la posibilidad de arrendar en condiciones de mercado. Este mecanismo será también aplicable al arrendamiento de viviendas de mayor valor, que no gocen de subsidio.

El beneficiario del subsidio se obliga a un aporte mensual fijo en UF que se determina al momento de ingresar al sistema, el cual, sumado al subsidio periódico, se depositará en una cuenta de ahorro individual abierta con ese fin en una institución financiera o una AFP la que admitirá incluso hacer depósitos adicionales.

Con cargo a esa cuenta se pagará mensualmente el arriendo pactado con el propietario de la vivienda, básicamente sociedades inmobiliarias, mientras que el saldo y sus capitalizaciones constituirán el fondo disponible para la compra del inmueble.

Los contratos de arrendamiento incluirán una promesa de compraventa que se materializará cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al valor inicial de la vivienda o al enterarse 20 años. Si al término de ese plazo no se hubiese completado el fondo necesario, la diferencia deberá enterarse en ese momento.

Las condiciones de flexibilidad del sistema hacen posible la adquisición de viviendas nuevas y usadas, traspasar los respectivos derechos, o la ampliación del inmueble.

Un beneficio adicional de este sistema es que, al considerar para el Estado la entrega del subsidio en forma periódica, el actual número de beneficiarios anuales podría incrementarse sustancialmente.

#### **Elementos de operación del sistema**

a.- Los interesados podrán utilizar el sistema teniendo una cuenta individual para estos efectos en una AFP o en una institución Financiera, con un saldo inicial que definirá el mercado, pero que, obviamente, no podrá ser menor a una cantidad que se determinará como una proporción del valor total de la vivienda tipo a que se aspira.

b.- El monto del subsidio se expresará en UF y se pagará periódicamente.

c.- El aporte mensual del beneficiario será pactado libremente con el inversionista y se expresará en UF, igual el valor del arriendo, aunque se establece que no debe superar el 25% de los ingresos.

d.- Los propietarios de las viviendas serán sociedades inmobiliarias reguladas por la superintendencia respectiva.

e.- Los empleadores serán responsables de efectuar el descuento mensual comprometido por el beneficiario. Si se trata de trabajadores independientes, estos pueden hacerlo directamente.

f.- Además de los aportes pactados, los Titulares de las cuentas pueden hacer en cualquier momento depósitos voluntarios. Eso sí, estos recursos no se podrán girar ni colocar en garantía, y no serán embargables.

g.- El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, en representación del Estado, otorgará subsidios - similares a los actuales, pero en cuotas - , dineros que entregará directamente en las AFP o instituciones financieras con el fin de que sean depositados en las cuentas individuales de los beneficiarios.

h.- Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa podrán ser transferidos previo acuerdo del inversionista y transcurridos a lo menos 5 años desde la suscripción del contrato. Incluirán el subsidio si el nuevo adquirente es calificado para acceder al beneficio.

## **CAPITULO II**

### **EL CONTRATO DE LEASING**

#### **2.1.- CARACTERISTICAS:**

Teniendo en consideración que la operación más fundamental y trascendente en una operación de leasing es el acuerdo y firma del respectivo contrato se analizarán sus características, de acuerdo lo señalado en el Manual de Consultas Tributarias N° 160 Contratos de Leasing (3).

##### **2.1.1.- ES CONSENSUAL :**

Este carácter significa que el contrato de leasing se perfecciona con el solo consentimiento de las partes; es decir, no necesita de ninguna formalidad especial para producir efectos civiles. La mayor dificultad que presentan los contratos consensuales es la dificultad para acreditar sus cláusulas en caso de disputa o controversia. Por este motivo siempre deben constar por escrito.

##### **2.1.2.- ES BILATERAL:**

Las partes contratantes se obligan recíprocamente (sociedad de leasing y usuario).

##### **2.1.3.- ES ONEROSO:**

Es evidente que las ventajas que procuran una u otra de las partes contratantes no les serán concedidas sino por una prestación que cada una haga o se obligue a hacerle a la otra. La entidad adquiere y concede el uso de un bien, por el cual el cliente

le pagará un precio por ese uso y por la posterior transferencia de propiedad. A su vez, el cliente le pagará ese precio para obtener el uso y goce de dicho bien.

#### 2.1.4.- ES CONMUTATIVO :

Las ventajas que origina el contrato tanto para la sociedad de leasing como para el usuario son ciertas y se pueden apreciar en forma inmediata, desde el momento mismo en que se firma el contrato.

Las prestaciones efectuadas por cada una de las partes se tienen por equivalentes.

#### 2.1.5.- ES PRINCIPAL:

Esto significa que subsiste por sí solo, sin necesidad de otro contrato o convención .

#### 2.1.6.- ES DE TRACTO SUCESIVO :

Las obligaciones asumidas por cada una de las partes, se cumplen en forma periódica y continua. Estos actos repetidos, periódicos y recíprocos, se obligan mutuamente y el incumplimiento de uno de ellos implica la cesación del otro. La obligación de pagar las rentas se devenga diferida en el tiempo, a medida que el uso del bien es proporcionado al cliente.

#### 2.1.7.- ES DE ADHESION:

Las cláusulas del contrato son establecidas por el dador, es decir, por la sociedad de leasing, de manera que el futuro tomador o usuario no puede modificarlas ni hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas. Normalmente las sociedades de leasing utilizan formatos preimpresos que solo dejan espacios para indicar datos tales como el nombre del usuario, el bien seleccionado y precio de la operación.

#### **2.1.8.- ES INNOMINADO:**

El contrato de leasing no esta previsto en nuestro ordenamiento periódico con una reglamentación propia. Por lo tanto, estos contratos se han estado rigiendo por las normas generales relativas a las obligaciones y contratos de que trata el Código Civil, y su existencia descansa en el llamado "principio de la autonomía de la voluntad" , que se establece en el artículo 1545 del Código Civil, expuesto anteriormente.

Esta falta de regulación especial hace que el leasing sea un contrato innominado, por lo que cualquier litigio entre las partes deberá resuelto por los tribunales, teniendo presente las propias disposiciones del contrato.

#### **2.2.- TIPOS DE CONTRATOS:**

El uso y la costumbre en nuestro país nos permite presentar la siguiente clasificación:

##### **2.2.1.- CONTRATO DE LEASING NACIONAL:**

Contrato de arrendamiento financiero(leasing), que la compañía puede adquirir en el país, ya sean de producción nacional o importadas.

##### **2.2.1.1.- Contrato de Leasing Nacional singular.**

Este contrato contiene todas las cláusulas que conforman un contrato de arrendamiento, con la particularidad de que se usa solamente para los bienes adquiridos en el mercado nacional, y como su nombre lo indica, se trata solo de un bien o cosa.

**2.2.1.2.- Contrato de Leasing Nacional plural.**

Se utiliza para contratos de arrendamiento de bienes a ser adquiridos en el mercado nacional, en el cual el arrendatario ha solicitado dos o más bienes para arrendarlos a la compañía de leasing.

**2.2.2.-CONTRATO DE LEASING INTERNACIONAL .**

Contrato de arrendamiento financiero (leasing) en donde la compañía puede adquirir en el extranjero los bienes requeridos.

**2.2.2.1.- Contrato de Leasing Internacional singular.**

Se usa en los contratos de arrendamiento en que el bien o cosa solicitada por el arrendatario, será adquirido en el extranjero, por la compañía de leasing, logrando de este modo acceder a beneficios tributarios frente al régimen aduanero.

En materia aduanera, las empresas de leasing se encuentran respecto a sus importaciones, sujetas a las normas de general aplicación que existen en el país y por ello, se pueden acoger al régimen creado por la ley N° 18.634 del 05 de Agosto de 1987, que estableció el nuevo sistema de pago diferido de derechos de aduana aplicable a los bienes de capital importados, entendiéndose por estos "aquellas máquinas, vehículos, equipos y herramientas que están destinados directa o indirectamente a la producción de bienes o servicios o a la comercialización de los mismos". Los bienes deben tener una capacidad de producción no menor a tres años y deberán estar incluidos en una lista que se establecerá por decreto del Ministerio de Hacienda. Se entienden también incluidos los repuestos hasta por un 10% del valor de los bienes que se comprendan en un mismo documento de destinación aduanera debe tratarse de bienes importados que tengan un valor CIF mínimo de US\$ 5.000.

El pago de derechos e impuestos aduaneros se puede diferir por un plazo máximo de siete años, quedando excluidos del beneficio el pago de sobretasas y derechos compensatorios que se establecieren y debiendo pagarse de acuerdo con las modalidades contempladas en el artículo 9º, que distingue diversas fórmulas de pago, siendo la más corriente la de tres cuotas iguales, con vencimiento al término del tercero, quinto y séptimo año. Para enajenar el bien, como es la situación que se plantea con la opción de compra al final del período de arrendamiento y suponiendo que esta opción se haga efectiva antes del pago de los derechos aduaneros diferidos se deberá efectuar la siguiente diligencia, según Oficio Ordinario N° 07226 del 05 de Octubre de 1988 " los bienes de capital adquiridos en el extranjero sólo podrán arrendarse o enajenarse cuando el importador o el actual propietario, en su caso, hubiere pagado el total de la deuda o cuando el comprador o arrendatario asuma por escrito la obligación de pagar el saldo insoluto. En este último caso, la enajenación o arrendamiento deberán ser autorizados por el Servicio Nacional de Aduanas y efectuarse por escritura pública, en la que deberá hacerse constar el texto de la resolución de dicho Servicio que autoriza la enajenación o arrendamiento."

Las cuotas de pago quedarán expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y devengarán el interés que determine el Comité Ejecutivo del Banco Central de Chile, que se deberá pagar conjuntamente con cada cuota de capital.

#### 2.2.2.2.- Contrato de Leasing Internacional plural.

Corresponde a un tipo de contrato con las mismas características anteriores, excepto que lo que se arrienda es más de un bien o cosa en cuanto a cantidad.

## **2.3.- EFECTOS DEL CONTRATO.**

Los efectos del contrato se traducen en obligaciones y derechos para las partes contratantes, derivados de la expresión de voluntad consensual y afectan del siguiente modo:

### **2.3.1.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA DE LEASING .**

En términos generales, la empresa de leasing está obligada a comprar el bien de capital, a ceder su uso y a respetar la opción del usuario.

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

El leasing constituye un mecanismo financiero para adquisición de ciertos bienes de capital, que la empresa de leasing pone a disposición del usuario. Lo interesante de esta obligación es que la empresa de leasing compra un bien al fabricante o proveedor, elegido por el usuario , quien determina con este último las condiciones de la entrega y de la instalación, para satisfacer las necesidades del usuario. La obligación de comprar el bien, que proviene de la operación de leasing, puede dar lugar al cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, si no se cumple cabal y oportunamente por la empresa de leasing, porque la empresa de leasing sólo efectúa la compra a solicitud escrita y a elección del usuario una vez que ha concertado con éste la operación. A la empresa de leasing no le interesa tener bienes en stock, sino colocarlos para obtener rentabilidad y recuperar la inversión al momento de la venta al usuario. Por otra parte, en la operación de leasing se conviene que el bien comprado por la empresa de leasing sea entregado por el fabricante directamente al usuario.

### 2.3.1.2.- Obligación de ceder el uso del bien.

Se trata de una obligación esencial y característica del leasing, que lo distingue de otras operaciones o de otros negocios. En efecto el usuario persigue como finalidad disponer del uso del bien para cumplir una necesidad económica, que puede satisfacerse sin ser el dueño del mismo. Obviamente que esta obligación que pesa sobre la empresa de leasing tiene como contrapartida la obligación del usuario de pagar una renta por la cesión del uso del bien, lo que visto desde el ángulo de la empresa de leasing, genera un derecho a cobrar dicha renta. La obligación de ceder la cosa que debe cumplir el arrendador, en la práctica la cumple un tercero y este es, el fabricante o proveedor del bien, que no es parte en el contrato. Teniendo en consideración que la compra del bien se ha hecho a solicitud del usuario, quien buscó al proveedor y fijó con él las condiciones de precio, la oportunidad y el lugar de la entrega.

La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado de conservación durante el período de arrendamiento recae en el usuario del leasing, debido a que si hace efectiva la opción de compra puede llegar a ser su dueño.

### 2.3.1.3.- Obligación de respetar la opción del usuario.

Es de la esencia de la operación de leasing que al término de la cesión del uso del bien, el usuario pueda optar por una entre varias alternativas, que la empresa de leasing esta obligada a respetar. Dichas alternativas son las siguientes:

- a) Restituir el bien objeto del uso;
- b) Convenir una nueva cesión de uso bajo otras condiciones

c) Hacer efectiva la opción de compra por un precio determinado al convenirse la operación.

Las alternativas a y b no son ni han tenido gran aplicación práctica por tal motivo se analizará la última enunciada (c).

La opción del usuario de adquirir el bien debe ser estipulada en el documento que se suscribe al momento de convenir la operación, facultándolo para aceptar o rechazar la oferta respectiva, dentro de un plazo determinado, una vez expirado el tiempo que duró la cesión del uso del mismo. Se trata de una estipulación contractual irrevocable en la que se establece la opción de compra. La opción debe convenirse en términos que la empresa de leasing quede comprometida a esperar la aceptación o rechazo en el plazo que se establezca

### 2.3.2.- OBLIGACIONES DEL USUARIO.

Las principales obligaciones que el usuario contrae en la operación de leasing son:

- Elegir el o los bienes objeto de la operación;
- Pagar la renta;
- Usar el bien en los términos convenidos
- Mantener y reparar el o los equipos;
- Restituirlo al término del contrato;
- Colocar placas distintivas
- Contratar seguros.

**2.3.2.1.- Elegir el o los bienes objeto de la operación.**

Tanto la elección del material como del proveedor es efectuada por el usuario, constituyendo esto en una de las principales características del leasing . El usuario, al necesitar un determinado bien, estudia entre las distintas alternativas de financiamiento que el mercado ofrece, para luego tomar una decisión que mas se ajuste a sus necesidades, una vez tomada la decisión se dirige a la sociedad de leasing para que ésta cumpla con su papel intermediario financiando la operación.

**2.3.2.2.-Obligación de pagar la renta.**

Ella afecta al usuario en favor de la empresa de leasing y representa la retribución por la cesión del uso y goce del o los bienes durante el período convenido. El pago de la renta se fracciona en todo ese lapso constituyendo una obligación de tracto sucesivo. Si el usuario deja de pagar la renta, se estipula como sanción la resolución inmediata de la operación, y ello con lleva el cese del uso del bien, desde el momento mismo que se produce el incumplimiento , debiendo pagar además a la sociedad de leasing una indemnización igual al monto de las rentas pendientes hasta el final del período.

Para el usuario la obligación de pagar es lo principal . La renta de leasing esta compuesta de :

a) La amortización del costo del bien;

b) Los intereses y demás cargos financieros;

c) La utilidad de la empresa de leasing representada por la tasa de interés involucrada en la operación.

**2.3.3.3.- Obligación de usar el bien en los términos pactados.**

El contrato que formalice la relación entre el usuario y la sociedad de leasing contiene las normas referidas al uso; que personas pueden usarlo , número de horas de uso, tipo de local en el que se puede usar , el deber de no ceder el uso a terceros sin autorización expresa del propietario.

**2.3.3.4 .- Obligación de mantener y reparar los equipos.**

La empresa de leasing en su calidad de propietario del bien o los bienes cede al arrendatario la garantía ofrecida por los fabricantes o proveedores del bien, para que el usuario usufructúe de ella en beneficio de una correcta y oportuna mantención. Pero en el evento de surgir inconvenientes no pactados o fuera de plazo de garantía será obligación del arrendador el asumir dichos compromisos.

**2.3.3.5.- Obligación de restituir el bien al expirar el contrato.**

Debe cumplirse por el usuario en el lugar convenido o en el domicilio de la empresa de leasing, a menos que éste ejerza la opción de adquirirlos o la de pactar una nueva cesión de uso de los mismos, ambas situaciones en los que no saldrán de su poder. La sociedad de leasing podrá iniciar acciones en contra del usuario por considerar que el bien está en peores condiciones que lo debido según su uso normal, pero deberá probar tal situación.

**2.3.3.6.- Obligación de colocar placas distintivas.**

Es obligación del usuario colocar placas sobre los bienes que están en leasing, con el propósito de dar a conocer a terceros que dicho material es de propiedad de la sociedad financiera. Si tal acción no se llevare a cabo la sociedad de leasing podrá hacerlo quedando facultado para cobrar los gastos correspondientes.

**2.3.3.7.- Obligación de contratar seguros.**

Según lo convenido en el contrato de leasing el usuario queda obligado a tomar y contratar seguros en favor de la empresa de leasing que cubran riesgos de: incendio, robo, etc. .

Para poder contrastar la enumeración precedentemente expuesta como un articulado armónico ver anexo nº 1 Contrato Tipo de Leasing.

#### 2.3.4 .- LA QUIEBRA DE LAS PARTES EN EL LEASING.

En el evento de que se produzca la quiebra de una de las partes de una operación de leasing es necesario distinguir, si ello afecta al usuario o a la empresa de leasing.

##### 2.3.4.1.- Quiebra del usuario .

Si la quiebra se pronuncia una vez que el usuario a cumplido con las obligaciones que pesan sobre el, vale decir optado por la compra o devolución del bien, no producirá ningún efecto; quedando el contrato totalmente finiquitado para ambas partes.

Si la quiebra se produce durante la vigencia del período irrevocable del contrato el usuario es representado por el Síndico que tenga a cargo la quiebra, y todas las prestaciones pendientes en favor de la sociedad de leasing se regirán por lo que establezca el respectivo contrato y a lo establecido en la " Ley de Quiebras".( Ley 18.175, D.O. 28.10.82)

Si la quiebra se produce cuando el usuario a ejercido la opción de compra pero aún no ha pagado el precio preestablecido en el contrato el Síndico determinará si el contrato es beneficioso para los intereses de los acreedores, de todos modos el síndico puede restituir de inmediato el bien objeto de la operación por falta de pago.

#### **2.3.4.2.- Quiebra de la Empresa de leasing.**

No es usual que esto ocurra pero en el caso que sea la sociedad de leasing la afectada por quiebra será el Síndico encargado de su administración el que le reemplazará y responderá ante el usuario en los términos señalados en el contrato y considerando las disposiciones de la Ley de Quiebras.

En conjunto con la quiebra surge un conflicto de intereses entre los acreedores de la fallida ( fabricantes y proveedores) y los usuarios a quienes se les cedió el uso y goce de los bienes en leasing. Los acreedores exigirán que los bienes sean realizados para pagarse de sus derechos impagos con el producto del remate. Por su parte los usuarios demandarán el cumplimiento de la opción de compra de los bienes si es que han cumplido con sus obligaciones. Respecto de esto último el Síndico puede si lo considera beneficioso para la masa de acreedores perseverar en lo establecido en el contrato permitiendo con ello la opción de compra, voluntad expresada en el contrato de leasing entre el usuario y la empresa fallida. Por tanto no se requiere de un poder especial para ello ,puesto que hubo expresión de voluntad de las partes y tiene plena validez.

#### **2.4.- DETERMINACION DE CUOTA Y RENTA.**

Para poder determinar el valor de la cuota y renta que pagará el usuario es necesario dejar establecido en el respectivo contrato, los antecedentes necesarios para su correcta determinación, dichos antecedentes son :

#### 2.4.1. -VALOR ACTUAL DEL CONTRATO.

Es el valor que representa un bien a la fecha de la firma del contrato. Si retrotraemos un flujo de fondos a pagar en el futuro y lo descontamos a una tasa de interés determinada obtendremos el valor actual (presente) de dicho flujo de fondos.

Dicho de otro modo si hoy ahorramos esa cantidad (el valor actual) a una tasa de interés igual a la que descontamos el flujo de fondos en un mismo período tendremos los montos necesarios para hacer frente a dicho compromiso en el futuro. Esta situación se puede resolver utilizando la siguiente fórmula:

$$VA = R(1+i)^n - 1/i(1+i)^n$$

VA = Valor Actual

R = Renta o cuota ( canon)

i = Tasa de interés beneficio que percibe la sociedad de leasing.

n = Tiempo por el cual el contrato permanece vigente

Para determinar el valor de la cuota o renta se obtiene del siguiente modo

$$R = \frac{VA(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

El monto de la cuota o renta incluye una parte para amortizar el crédito denominado "cuota capital". Y otra parte que representa el interés por la operación denominada "cuota interés"

Situación que será analizada y determinada en el Capítulo III Nº 3.1

## 2.5.-EFECTOS DE LA INEXISTENCIA DE UNA NORMATIVA DE LEASING

En Chile no existen normas propias que se apliquen de un modo orgánico al leasing, como hay en algunos países. Esta actividad financiera es aún joven en nuestro país y sólo en los últimos años ha tenido una expansión notable que hacen presumir que tendrá un crecimiento aún mayor. Esta situación ha generado la preocupación de autores y estudiosos del tema los que han abordado diversas posiciones al respecto.

Los efectos más claros de la inexistencia de una normativa legal respecto del Leasing son el hecho que los autores que han abordado el tema lo asimilan en general a un arrendamiento, por tanto se rige por las normas generales existente en Chile para dicha institución. Arrendamiento en el cual se incorpora una cláusula especial y singular en donde se reconoce el derecho de una de las partes a hacer efectiva una opción de compra por el bien materia del contrato y esta cláusula lo transforma en dos contratos en uno. Por una parte esta el arrendamiento de un bien con todas sus características, derechos y obligaciones y por otra la posibilidad real de transcurrido cierto período de tiempo adquirir dicho bien conforme al modo y forma acordado en el contrato .

Si bien es cierto lo señalado precedentemente corresponde quizás al uso de la figura jurídica y tal situación no constituye una opinión unánime en el campo Jurídico tanto es así que la Excsma. Corte Suprema de Justicia ha señalado que " En la medida que el contrato de leasing y los términos en que este es celebrado, den cumplimiento a las circunstancias esenciales del contrato de arrendamiento de cosas, es un contrato de arrendamiento y no uno atípico o innominado, ya que para que fuera este último debería tratarse de casos que no pueden caber en ninguno de los casilleros establecidos por la legislación positiva"<sup>(6)</sup>. Sentando jurisprudencia al respecto.

Por otro lado la doctrina ha encasillado al contrato de leasing dentro de los contratos generales de arrendamiento.

Dicha opinión ha encontrado opiniones favorables de ciertos autores jurídicos tal es el caso de Antonio Ortúzar Solar que en su obra " El Contrato de leasing" (5) señala: " Pensamos que la práctica ha demostrado a lo largo de once años de presencia del leasing en Chile que no se requiere una normativa jurídica especial como ha sucedido en algunos países pues la flexibilidad y la amplitud que encierra el contrato de arrendamiento han permitido cobijar en él las operaciones de leasing que se han realizado, se debe considerar que han existido algunos problemas prácticos que sería bueno solucionar para perfeccionar la institución, pero ello no quiere decir que sea necesario dictar un cuerpo jurídico especial comprensivo de toda la normativa aplicable. Las disposiciones que regulan el contrato de arrendamiento en el Código Civil , unidas al principio de la autonomía de la voluntad, aseguran a la empresa de leasing y al usuario del bien objeto del contrato que podrán regular los derechos y obligaciones que libremente convengan sin ser necesario, para ello, contar con un cuerpo jurídico ad hoc el que de existir, restaría aun la flexibilidad existente".

Sin embargo Ricardo Sandoval López en su obra " Operación de Leasing" (6) señala : " El leasing es una figura compleja interrada por diversos elementos que a pesar de los términos en que aparezca redactado, no debe equipararse con el arrendamiento , ni con la opción de compra , ni siquiera con el arrendamiento con opción de compra, sino que por su causa única, constituye una realidad unitaria e independiente. Por otra parte al no coincidir con ninguna de las instituciones reglamentadas sistemáticamente en nuestro ordenamiento jurídico, debemos destacar su carácter de figura atípica, figura que pone a prueba la capacidad de percepción por el jurista de las manifestaciones ofrecidas por la realidad económica, así como su ajuste al ordenamiento legal existente. El que sea atípico es fuente permanente de sorpresa para el estudioso del derecho pues lo deja privado de la posibilidad de que los conceptos y categorías explicitados en derecho positivo los contengan y le den la necesaria tranquilidad.

Por tanto se puede concluir que se trata de una operación especial que no puede asimilarse en especial a ninguna de las categorías dogmáticas del contrato reconocidas en el derecho. Y mientras no sea regulado sistemáticamente deben aplicarse, además de las reglas generales de los contratos, aquellas concernientes a la figura contractual que más se le asemeje, atendidas su naturaleza y finalidad".

## CAPITULO III

### ASPECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS DEL LEASING

#### 3.1.- ANALISIS CONTABLE

##### 3.1.1.-DISCREPANCIA ENTRE LA NORMA CONTABLE Y LA JURIDICA

En los últimos años ha sido objeto de preocupación el tema de la contabilización de las operaciones de leasing. El punto ha traído abundantes discrepancias en el ámbito nacional e internacional, según lo establecido en el III Congreso Latinoamericano de Leasing celebrado en Santiago en 1987, oportunidad en que se constató que las organizaciones de empresas de leasing, tanto de Europa como Latinoamericanas han defendido la posición de que la operación debe registrarse por parte del usuario del bien, reconociendo la realidad jurídica del contrato de leasing que evidencia que al arrendador pertenece el dominio de la cosa y al arrendatario su uso y goce, de modo que este último debe contabilizar la operación en forma concordante con tal situación.

En lado opuesto se encuentra la posición adoptada oficialmente en Estados Unidos de Norteamérica y por los organismos que agrupan a los auditores de dicho país y, curiosamente, al colegio, al Colegio de Contadores de Chile, que consideran que deben reflejar en el balance lo que estiman representa la realidad económica de la operación y, concordante con ello, anotar en el activo del arrendatario el bien objeto del contrato.

Esta divergencia de criterios que tan claramente se aprecia hoy día, tiene una razón de fondo histórico -jurídica que radica en la naturaleza misma de la institución del leasing.

Los arrendamientos financieros anglosajones configuran situaciones jurídicas diferentes al arrendamiento propiamente tal y caen en la esfera o ámbito de instituciones distintas que implican ventas a plazo, en que pasa a ser dueño de la cosa el arrendatario al contratar, si bien el vendedor mantiene la cosa en calidad de garantía. Debe tenerse presente que el leasing, como nosotros lo entendemos y dentro del contexto de la legislación de origen Francés, se relaciona y también se diferencia de otras figuras jurídicas con las cuales guarda cierta afinidad, como es el caso de los "arrendamientos tipo venta". En los sistemas anglosajones los arrendamientos financieros (financial leases) son asimilados a las ventas a plazo, hasta el punto de que en Estados Unidos e Inglaterra se califican como arrendamientos tipo venta (sale-type-leases), o arrendamientos de pago íntegro (full pay-out-leases). de esta forma, se sostiene que el arrendamiento financiero es, en sustancia, una venta con pago diferido del precio, y que la propiedad se transfiere al arrendatario en el momento de contratar. Por ello aunque el arrendador tenga a su nombre la propiedad del bien, se considera que durante el plazo del arrendamiento sólo tiene un interés de garantía (security interest).

Teniendo en vista esta explicación previa, se entiende que en U.S.A. se hayan dictado las normas de contabilización denominadas FASB 13, que sirvieron de base a la Norma Internacional que se conoce como IAS o NIC N° 17, que parten de la premisa de que el contrato de leasing es una venta con pago de precio a plazo en que habiéndose transferido el dominio del bien, se inhibe a la empresa de leasing de registrarlo en su balance en el activo y debiendo sólo anotar en éste el monto de los pagos que deberá recibir por concepto de arrendamiento, durante el plazo de vigencia del contrato.

Diversos países de Europa y de Latinoamérica que cuentan con legislación y normas jurídicas precisas que rigen los actos jurídicos y los contratos, se han opuesto al sistema de registro contable del FASB 13 por vulnerar el régimen de derecho aplicable al leasing, que se anida, precisamente, en el contrato de

arrendamiento como base jurídica más íntima. Reacción precisa del rechazo la encontramos en la declaración de Sevilla que fue formulada en un congreso internacional de empresas de leasing el año 1983, celebrado en España por países de la Asociación Europea de Empresas de Leasing y que se pronunció en el sentido que la norma precitada de sistema de registro no es aplicable en dichos países. Tal declaración es conocida como la Carta Magna del Leasing. Se trata fundamentalmente de dejar constancia de los criterios que deben seguirse en la contabilización de las operaciones. Este tema tiene suma importancia si tenemos en cuenta que en los libros debe quedar reflejada la verdadera naturaleza de las operaciones que realiza la empresa, esto es, en sus aspectos jurídicos-económicos y administrativos, en todo aquello que pueda afectar o tener incidencia en la elaboración del Balance y así poder testimoniar y ofrecer -la imagen fiel-, es decir, la true and fair view de la Ley de Sociedades Anónimas del Reino Unido de 1948 o cuando en E. E. U.U. se habla de una presentación reconocible fairly present o finalmente, lo que concierne más directamente a los europeos la Declaración de Sevilla:

1. Que la propiedad objeto del contrato corresponde a la compañía de leasing, y por lo tanto debe figurar en el Activo de su Balance.

2. La calificación de Gasto Fiscal Deducible de las cuotas de arrendamiento.

3. La no diferenciación entre propiedad jurídica y propiedad económica en relación con el material en régimen de arrendamiento financiero a efectos de los estados financieros.

4. La contabilización de las cuotas futuras de leasing fuera del Exigible en el Pasivo del arrendatario financiero, porque son la contraprestación de una cesión de uso que aún no se ha realizado.

5. La contabilización de estas cuotas futuras debe realizarse en Cuentas de Orden con las consiguientes notas anexas al Balance.

En Latinoamérica existen diversas legislaciones en algunos de los países que la integran y que regulan la situación del leasing con el objeto de normarlo en forma precisa para separarlo del régimen general del arrendamiento. En otros países, como , Chile, Argentina, Colombia, Costa Rica, y Panamá, no se ha dictado legislación especial.

El criterio expuesto en la Declaración de Sevilla fue acogido oficialmente por la Federación Latinoamericana de Empresas de Leasing, Felalease, en la Declaración de Caracas del 5 de Noviembre de 1986. Destacando entre otros puntos el siguiente:

La expresión contable que refleja el compromiso adquirido entre el arrendador y el arrendatario se traduce en que el bien arrendado forma parte del activo fijo de la empresa de leasing y el servicio de arrendamiento se contabiliza como un gasto del arrendatario.

De este modo se hace totalmente incomprensible que en estos países tenga aplicación la FASB 13, pues en virtud del contrato que se celebra entre el arrendador y el arrendatario, al primero le corresponde la propiedad del bien, con todos los atributos propios del dominio y con la sola limitación de que el uso y goce lo tiene cedidos temporalmente al arrendatario. Este derecho va acompañado, además de una opción del arrendatario que le permite comprar el bien al término del arrendamiento.

En Chile el Colegio de Contadores de Chile A.G. dictó con fecha 11 de Enero de 1983 la norma de contabilidad que se encuentra contenida en el Boletín Técnico Nº 22 que es norma obligatoria para los colegiados y que tuvo como base la FASB 13. Norma contable que fue dictada con anterioridad a la Declaración de Sevilla. Esta norma no tiene vigencia jurídica en términos de que sea aplicable en forma obligatoria como

sería si se tratara de una disposición legal, pero en la práctica los contadores colegiados y los profesores en las diversas Cátedras Universitarias tienden a imponerlas y los organismos fiscalizadores la respaldan.

Al hacer hoy en día un análisis se puede establecer que el problema práctico que ha surgido, con motivo de la contabilización y la realidad jurídica evidenciando un divorcio absoluto entre lo legal y la norma contable establecida en el Boletín Técnico Nº 22.

Es evidente que considerando el problema desde un punto de vista legal, es una inconsecuencia la posición del registro contable que contempla el citado Boletín, ya que necesariamente el balance debe ser un reflejo de la realidad jurídica y por ello, no puede activarse un bien ajeno que está expuesto a llegar a desaparecer por una contingencia extraña al arrendatario y que que en el mejor de los casos puede ser adquirido por este en virtud de la opción a la que tiene derecho. Como no existe una correspondencia entre la realidad legal de una situación con la información de índole económica que existe también como realidad, sólo debe acudir a las notas explicativas con que es necesario incorporar a los balances y que forman parte integral de los mismos, para señalar la discrepancia que emerge de las dos realidades. Por tal motivo Antonio Ortúzar Solar<sup>(5)</sup> plantea la siguiente contabilización que el denomina correcta:

#### I. Respecto del Arrendador:

a) El bien objeto del contrato debe contabilizarse en el Activo Fijo, sujeto a corrección monetaria y a depreciación.

b) El contrato debe contabilizarse con cargo a una cuenta por cobrar (Activo) y con abono a un Pasivo transitorio por ingresos no devengados.

c) Los arriendos del ejercicio deben contabilizarse con abono a Resultados.

d) Los arriendos vencidos o impagos deben anotarse como ingresos devengados (Resultados) y deben ir a cuentas por cobrar (Activo).

e) Los desembolsos que corresponden al arrendador deben registrarse con cargo a gastos (Resultados).

f) Los desembolsos iniciales del arrendador, producidos con motivo de la operación, deben activarse y amortizarse durante la vida del contrato.

g) Al optar el arrendatario por la compra del bien haciendo efectiva su opción, se lo debe suprimir del Activo Fijo y reversar las depreciaciones.

## II. Respecto del arrendatario.

a) Los arriendos y gastos del ejercicio deben anotarse como Gastos.

b) En el evento de que el arrendatario hiciera efectiva la opción para adquirir el bien, se deberá contabilizar éste en el Activo Fijo, según su monto de adquisición.

Dada la discrepancia que normalmente habrá entre las realidades jurídica y financiera, según se ha explicado, las notas al balance deberán procurar los antecedentes que permitan un adecuado análisis de los estados contables.

### 3.1.2.-NORMAS CONTABLES (Boletín Técnico N°22).

El Colegio de Contadores de Chile mediante las atribuciones concedidas según el artículo 13º de la Ley N° 13.011, le corresponde dictar normas relativas al ejercicio profesional de los Contadores y en tal virtud ha dictado los Boletines Técnicos N°s 22 y 24 relativos al tema en estudio<sup>(7)</sup>. Boletines que vinieron a llenar el vacío existente en esta materia en el medio nacional y que han permitido uniformar los criterios y tratamientos contables al respecto. En base a esos antecedentes y teniendo dichos elementos a la vista se presenta el siguiente esquema de estudio, tomado de los boletines citados y expuesto en los puntos 3.1.3 al 3.1.5.

### 3.1.3.- CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR.-(Lessor)

Con el objeto de reflejar adecuadamente el espíritu económico de la transacción, el arrendador deberá contabilizar el contrato de leasing financiero en forma similar a la venta de un bien del activo fijo, añadiendo una nota explicativa a los estados financieros, en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato en referencia.

Desde el punto de vista del arrendador pueden distinguirse dos situaciones:

a) Arrendadores que no son fabricantes ni distribuidores y que solamente se dedican al financiamiento de operaciones de leasing.

b) Arrendadores que son fabricantes o distribuidores de los productos que ofrecen en leasing.

En ambos casos el arrendador determinará el valor actual del contrato descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de

interés que se considere apropiada en las circunstancias, según se señala a continuación:

1) Si existe una tasa de interés explícita en el contrato deberá utilizar dicha tasa, a menos que ella sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing (plazos y moneda o unidad crediticia - pesos, dólares, unidades de fomento , etc.), en cuyo caso deberá utilizarse esta última.

2) En ausencia de una tasa de interés explícita en el contrato, deberá observarse lo siguiente:

2 a) Si el arrendador no es fabricante ni distribuidor, deberá utilizar la tasa implícita en el mismo, calculada considerando el costo de adquisición del bien objeto del contrato, a menos que dicha tasa sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing (plazos y moneda o unidad crediticia -pesos, dólares, unidades de fomento, etc.), en cuyo caso deberá utilizarse esta última tasa.

2 b) Si el arrendador es fabricante o distribuidor deberá usar la tasa implícita en el mismo, calculada considerando el precio de venta contado del bien objeto del contrato, a menos que dicha tasa sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado vigente a la fecha de la firma para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing, en cuyo caso deberá utilizar esta última tasa.

3) El arrendador que no sea fabricante ni distribuidor deberá contabilizar el valor nominal del contrato en una cuenta de activo denominada

"Deudores por leasing", abonando la cuenta de activo correspondiente al bien entregado en leasing por el valor que tenga el mismo en libros y el saldo a una cuenta del pasivo transitorio denominada "Intereses diferidos por percibir". La cuenta deudores por leasing se clasificará a corto o largo plazo, según el vencimiento de las cuotas respectivas.

No obstante lo anterior, si el valor actual del contrato determinado de acuerdo con el párrafo 18, fuese inferior al valor de libros del bien entregado en leasing, deberá contabilizarse esta diferencia con cargo a una cuenta de resultados denominada "Pérdidas por financiamiento".

4.- El arrendador que sea fabricante o distribuidor deberá contabilizar el valor nominal del contrato en una cuenta de activo denominada "Deudores por leasing", con abono a la cuenta de activo correspondiente al bien entregado en leasing por el valor neto en libros del mismo, reconociendo los intereses diferidos y la utilidad o pérdida generados en la operación.

5.- Para establecer los intereses diferidos por percibir la utilidad o pérdida bruta generados en la operación del leasing mencionados en el párrafo 20, se procederá de la siguiente manera:

a) La diferencia entre el valor nominal del contrato y el valor actual del mismo determinado de acuerdo con el párrafo 18, represente los intereses diferidos por percibir, cuyo tratamiento debe ser el descrito en el párrafo 19.

b) La diferencia entre el mencionado valor actual del contrato y el valor neto de libros del bien entregado en leasing, representa la utilidad o pérdida bruta generada por la operación de venta del activo, la que deberá incluirse en los resultados operacionales.

6.- El saldo de la cuenta de pasivo transitorio "Intereses diferidos por percibir " deberá presentarse como una deducción del activo "Deudores por leasing" mencionado en el párrafo 19, separando lo que corresponda a corto o largo plazo.

7.- Al vencimiento de cada cuota, el arrendador deberá traspasar a resultados la proporción de "Intereses diferidos por percibir" devengados a esa fecha, determinados a base del saldo insoluto. Asimismo, a la fecha de preparación de los estados financieros, deberán reconocerse los intereses devengados entre el último vencimiento y a fecha de cierre de dichos estados financieros.

8. - Debido a que pueden surgir diferencias entre el abono financiero a resultados, generado por los intereses devengados, y el abono tributario generado por las cuotas de arriendo correspondientes al período, se deberán establecer los impuestos diferidos en conformidad con el Boletín Técnico N°7 (20).

#### 3.1.4.- CONTABILIZACION DEL ARRENDATARIO .(Leasse)

1.- Con objeto de reflejar adecuadamente el espíritu económico de la transacción, el arrendatario deberá contabilizar el contrato de leasing financiero en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo.

2.- El arrendatario contabilizará el valor actual del contrato en una cuenta de activo fijo bajo la denominación de "Activos en leasing", añadiendo una nota explicativa a los estados financieros en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato en referencia.

3.- El valor actual del contrato se establece descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada en las circunstancias, según se señala a continuación:

a) Si existe una tasa de interés explícita en el contrato, deberá utilizarse dicha tasa, a menos que ella sea significativamente diferente a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing (plazos y moneda o unidad crediticia: pesos, dólares, unidades de fomento, etc.), en cuyo caso deberá utilizarse esta última tasa.

No obstante, si el valor actual del contrato determinado según lo señalado anteriormente excede el precio contado del bien objeto del contrato, deberá considerarse este último como valor actual para efectos de contabilización del mismo.

b) en ausencia de una tasa de interés explícita en el contrato, deberá utilizarse la tasa implícita en el mismo calculada considerando el precio contado del bien objeto del contrato, a menos que se desconozca dicho precio al contado, o que la tasa implícita determinada sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing, en cuyo caso deberá utilizarse esta última tasa.

4.- El valor nominal del contrato deberá contabilizarse como pasivo exigible; este pasivo deberá presentarse como de corto o largo plazo, según el vencimiento de las cuotas respectivas.

5.- La diferencia entre el valor nominal del contrato y el valor actual del mismo debe contabilizarse con cargo a una cuenta del activo denominada "Intereses diferidos por leasing", la cual deberá presentarse como una deducción del pasivo exigible mencionado en el párrafo anterior, separando entre corto y largo plazo según corresponda.

6.- Al vencimiento de cada cuota el arrendatario deberá traspasar a resultados la proporción de "Intereses diferidos por leasing" devengados a esa fecha, determinados a base de saldo insoluto. Asimismo, a la fecha de preparación de los estados financieros, deberán reconocerse los intereses devengados entre el último vencimiento y la fecha de cierre de dichos estados financieros.

7.- A los Activos en leasing deberá aplicárseles la corrección monetaria financiera conforme a lo establecido en los Boletines Técnicos N°s 3 y 13 y la depreciación en función de su vida útil estimada.

8.- Debido a que pueden surgir diferencias entre el cargo financiero a resultados, generado por la depreciación más los intereses, y el cargo tributario, generado por las cuotas de arriendo correspondientes al período, se deberán establecer los impuestos diferidos en conformidad con el Boletín Técnico N° 7.

### 3.1.5.- EJEMPLO DE CONTABILIZACION DE UN CONTRATO DE LEASING.(Tomado del Boletín Técnico N° 22 , ver (7) en Bibliografía.

Con fecha 31 de diciembre de 19x0 el arrendador, empresa de leasing que no fabrica ni distribuye bienes, ha suscrito con el arrendatario un contrato de arrendamiento para una máquina textil.

El contrato establece, entre otras, las siguientes condiciones:

1.- El arrendador adquirirá para sí una máquina textil, para entregarla en arriendo al arrendatario.

2.- Duración del contrato: 60 meses ( 5 años)

3.- Tasa de interés (explícita): 7% anual.'

4.- Forma de pago convenida: 60 cuotas mensuales de US\$ 2.000 cada una, cancelándose la primera a la firma del contrato.

5.- Al término del contrato, vale decir un mes después de cancelada la última cuota, el arrendatario tiene la opción de devolver el bien, renovar el contrato acordando nuevas condiciones o adquirir el bien. Para esta última alternativa, se fija un precio equivalente a US\$ 2.000

6.- Los gastos de mantención y conservación de la máquina serán por cuenta del arrendatario, así como cualquier impuesto, tasa, derecho o gravamen.

7.- El arrendador se desliga de toda responsabilidad relacionada con el funcionamiento de la máquina. Los reclamos deberá dirigirlos el arrendatario directamente al fabricante de la misma.

8.- El arrendatario asume todos los riesgos de daños y pérdida del bien.

9.- Otros antecedentes relacionados con esta operación son los siguientes:

a) El arrendador adquiere la máquina textil al contado en \$ 3.600.000.-

b) Vida útil de la máquina: 10 años.

c) Franquicia tributaria por depreciación acelerada: 3 años.'

d) Valor residual de la máquina al término de su vida útil económica = \$0.

e) Tipo de cambio vigente a la fecha del contrato y al cierre del año 19X1 = US\$ 1 = 39. Este tipo de cambio se supone constante durante la vida útil económica del bien.

f) Tasa promedio de interés de mercado para préstamos en dólares a largo plazo, con garantía prendaria = 12,7% anual.

g) Factor para corrección monetaria año 19X1 = 20%; para los años siguientes, 10% por año.

#### 10.- Clasificación del Contrato de arriendo.-

De acuerdo a los términos del contrato, se cumple la condición mencionada en el párrafo 5 b) del Boletín Técnico N°22 "El contrato contempla expresamente, a su fecha de término una opción a favor del arrendatario para comprar el bien, renovar el contrato o devolver el bien", correspondiendo, por lo tanto, a una operación de leasing.

#### 3.1.5.1.-Contabilización del Arrendatario

12. Tal como se señala en el Boletín, esta operación de leasing financiero deberá contabilizarse en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo.

13. Para ello, deberá determinarse el valor actual del contrato, descontando el valor de las cuotas mensuales y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada según lo dispuesto en el ya citado Boletín.

a) En el presente contrato, la tasa de interés explícita de 7% anual difiere significativamente de la tasa promedio de interés de mercado vigente a la de la firma del contrato para colocaciones a largo plazo en condiciones similares, que es el 12,7% anual. Consecuentemente, en este caso deberá utilizarse esta última tasa.

b) Considerando que las cuotas de arrendamiento son mensuales, deberá calcularse la tasa de interés mensual para determinar el valor actual del

contrato. La tasa mensual será aquella que capitalizada mensualmente resulte en una tasa anual de 12,7%, aplicando la siguiente fórmula.

$$\text{Tasa mensual} = (1 + \text{tasa anual})^{1/n} - 1$$

en que :

$$\text{Tasa anual} = 12,7\%$$

$$n = \text{período de capitalización que es de 12 meses}$$

Resolviendo esta ecuación, la tasa mensual resulta ser un 1%

Para calcular el valor actual del contrato, deberá sumarse a la cuota contado el valor descontado de las cuotas mensuales y de la opción de compra (considerando la tasa mensual del 1%), el cual se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Valor descontando cuotas mensuales = cuota mensual

$$\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} =$$

en que:

$$\text{Cuota mensual} = \text{US\$ } 2.000$$

$$i = 1\% = 0,01$$

$n = 60$  (considerando que la primera cuota se cancela al contado, "n" corresponde a las 59 cuotas restantes, más la opción de compra).

Valor descontando cuotas mensuales = US\$ 89.910,00

Por lo tanto, el valor actual del contrato será :

Valor actual del contrato=Valor descontado cuotas mensuales +cuota contado

Valor actual del contrato =US\$ 89.910+US\$2.000=US\$91.910

El valor actual del contrato US\$ 91.910, equivalente a \$ 3.584.490, representa el 99,6% del valor del bien al inicio del contrato, que es de \$ 3.600.000. Asimismo, esta proporción de 99,6% es significativamente superior a la proporción de la vida útil económica del bien (10 años) cubierta por el contrato (5 años), que es de 50%.

14. Una vez determinado el valor actual deberá procederse a contabilizar el contrato incluyendo la cuota contado de acuerdo a lo estipulado en el Boletín.

<u>Activos en leasing</u>	3.584.490
<u>Intereses diferidos por leasing</u>	1.173.510
<u>a Obligaciones por leasing</u>	4.680.000
<u>a Banco</u>	78.000

Los importes del asiento antes señalado se obtuvieron como sigue:

Banco =cuota contado-US\$ 2.000 x 39 = \$ 4.680.000.

Obligaciones por leasing (incluye opción de compra)=60 cuotas.

c/u US\$ 2.000=US\$ 120.000 x 39 = 4.680.000

Activos en leasing = Valor actual contrato determinado =

US\$ 91.910 x 39=\$ 3.584.490.

Intereses diferidos por leasing = Valor nominal total del contrato - valor actual del mismo =(\$ 4.680.000 + \$ 78.000)- \$ 3.584.490= \$ 1.173.510.

15. Al vencimiento de la primera cuota deberán prepararse los siguientes asientos

a)	<u>Obligaciones por leasing</u>	\$ 78.000
	<u>a Banco</u>	\$ 78.000

Para registrar el pago de la primera cuota ( US\$ 2.000 x \$ 39)= \$ 78.000)

b)	<u>Gastos financieros</u>	\$ 35.064,90
	<u>a Intereses diferidos por leasing</u>	35.064,90

Para registrar los intereses devengados en el período de la primera cuota.

(según Cuadro de Amortización, anexo "B") US\$ 899,10 x 39 = \$ 35.064,90).

Al vencimiento de las cuotas siguientes deberá procederse en forma similar.

16. Al cierre del ejercicio deberá aplicarse la Corrección Monetaria financiera de los Activos en leasing como sigue:

Activos en leasing x IPC = Corrección Monetaria

\$ 3.584.490 x 0,20 = \$ 716.898

Por lo tanto, deberá efectuarse el siguiente asiento:

Activos en leasing \$ 716.898

a Corrección Monetaria \$ 716.898

17. Acto seguido se deberá calcular la depreciación sobre el valor reajustado, teniendo en consideración el remanente de vida útil económica del bien y no el plazo del contrato.

$$\frac{\text{Valor reajustado}}{\text{Años de vida útil económica}} = \text{Depreciación del período}$$

$$\frac{3.584.490 + 716.898}{10} = 430.138,80$$

Por lo tanto deberá efectuarse el siguiente asiento:

Depreciación Activos en Leasing 430.138,80

a Depreciación acumulada Activos en leasing 430.138,80

18. A continuación deberán contabilizarse los impuestos diferidos que correspondan, de acuerdo a los cálculos mostrados en anexo "C" sobre Determinación del Impuesto Diferido. En este ejemplo el asiento a efectuar en el primer año, al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Gasto tributario 93.038,01

a Depreciación acumulada Activos 93.038,01

Corresponde a US\$ 2.385,59 x \$ 39

19. En los años siguientes deberá procederse en forma similar a la señalada para el primer año. En este ejemplo, los valores a registrar se desprenden de los anexos "Cuadro de Amortización " y "Determinación del Impuesto Diferido"

Al determinar los impuestos diferidos deberá observarse que existen operaciones financiero-contables que nunca tendrán reconocimiento tributario, tales como la Corrección Monetaria del Activo en leasing y la depreciación de la misma. En consecuencia, dichas operaciones deberán controlarse separadamente, en forma similar a lo indicado en el anexo "D", y constituirán diferencias permanentes, por lo que no corresponde calcular impuesto diferido sobre las mismas.

**3.1.5.2.-Contabilización del Arrendador.**

20.- Primeramente se deberá contabilizar la adquisición de la máquina cargándola a una cuenta denominada "Activos para Leasing", que se clasificará como un activo circulante, por \$ 3.600.000.

<u>Activos para leasing</u>	\$ 3.600.000
<u>a Bancos</u>	\$ 3.600.000

21.- Tal como lo señala el párrafo 16 de este boletín esta operación de leasing financiero deberá contabilizarse en forma similar a la venta un bien del Activo Fijo.

22.- Para ello deberá determinarse el valor actual del contrato, descontando el valor de las cuotas mensuales y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada según lo dispuesto en el párrafo 18 de este Boletín.

a) En el presente contrato la tasa de interés explícita de 7% anual es significativamente inferior a la tasa promedio de mercado vigente a la fecha de la firma del contrato para colocaciones a largo plazo en condiciones similares que es del 12,7% anual. Consecuentemente, en este caso deberá utilizarse esta última tasa.

b) En vista de lo anterior, el valor actual del contrato se calcula en forma similar a la descrita en los párrafos 13 b) y 13 c) de este ejemplo. El valor actual del contrato asciende, por lo tanto a US\$ 91.910 equivalentes a \$ 3.584.490.

23. Una vez determinado el valor actual deberá procederse a contabilizar el contrato, incluyendo la cuota de contado, de acuerdo a lo estipulado en el párrafo 19 de este Boletín.

<u>Bancos</u>	\$	78.000	
<u>Deudores por leasing</u>	\$	4.680.000	
<u>a Activos para leasing</u>			\$ 3.600.000
<u>a Intereses diferidos por percibir</u>			\$ 1.158.000

Como en este ejemplo el valor actual del contrato es inferior al valor de libros del bien, deberá efectuarse además el siguiente asiento:

<u>Pérdida por financiamiento</u>	\$	15.510	
<u>a Intereses diferidos por percibir</u>			\$ 15.510

La pérdida por financiamiento corresponde a la diferencia entre el valor de adquisición del bien de \$ 3.600.000, y de valor actual de \$ 3.584.490.

24.- Al vencimiento de la primera cuota deberán prepararse los siguientes asientos:

a) <u>Banco</u>	\$	78.000	
<u>a Deudores por leasing</u>			\$ 78.000

Para registrar el cobro de la primera cuota ( US\$ 2.000 x \$ 39).

b) Intereses diferidos por percibir \$ 35.064,90

a Intereses ganados \$ 35.064,90

Para registrar los intereses ganados en el período de la primera cuota ( US\$ 899,10 x \$ 39 según cuadro de amortización ).

Al vencimiento de las cuotas siguientes deberá procederse en forma similar.

25.- El arrendador no registrará ningún asiento por Corrección Monetaria financiera, ya que desde el punto de vista financiero, no tiene activo fijo por bienes entregados en leasing. Lo anterior, debido a que ellos se encuentran representados por la cuenta Deudores por leasing. Adicionalmente, dado que el valor del dólar no ha variado, no corresponde corregir el saldo de la cuenta Deudores por leasing.

El arrendador deberá considerar la Corrección Monetaria del Activo Fijo por bienes entregados en leasing exclusivamente para efectos tributarios, de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre esta materia.

26.- Del mismo modo, al arrendador no le corresponde registrar monto alguno por depreciación financiera de Activos en leasing, ya que, como se explica en el párrafo precedente, no cuenta con tales activos fijos. Sin embargo, para efectos tributarios debe considerar dicha depreciación.

27.- A continuación deberán contabilizarse los impuestos diferidos que correspondan, de acuerdo a los cálculos mostrados en el anexo "E" sobre Determinación del Impuesto Diferido.

En este ejemplo, el asiento a efectuar, en el primer año al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Gasto tributario \$ 319.982,52

a Impuesto diferido por pagar \$ 319.982,52

Corresponde a US\$ 8.204,69 x \$ 39

28.- En los años siguientes deberá procederse en forma similar a la señalada para el primer año. En este ejemplo, los valores a registrar se desprenden de los anexos "B" y "E", Cuadro de Amortización y Determinación del Impuesto Diferido - Arrendador, respectivamente.

Al determinar los impuestos diferidos deberá observarse que existen operaciones tributarias que nunca tendrán reconocimiento financiero, tales como la Corrección Monetaria tributaria del Activo en leasing y la depreciación tributaria de la misma. En consecuencia, dichas operaciones deberán controlarse separadamente siguiendo una metodología similar a la descrita en el Anexo "D" para el arrendatario; esas operaciones constituirán diferencias permanentes, por lo que no corresponde calcular impuesto diferido sobre las mismas.

Nota: Respecto de las instituciones financieras existentes en el país, estas debieran contabilizar según lo señalado en el Boletín Técnico N° 22, sin embargo la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras ha dictado normas especiales para regular dichos registros a todas las entidades sujetas a su fiscalización, mediante las Circulares N° 2.178, 603, 18 y 0. Por considerar estas disposiciones de gran importancia para el tema tratado se incluyen dichas circulares en el Anexo "F".

### **3.2.-EL IMPUESTO I.V.A EN CONTRATOS DE LEASING.-**

Al igual como se señaló en el Capítulo 1, Nº 5 la inexistencia de una normativa legal específica para la actividad del leasing, de este mismo modo se puede indicar que respecto de leyes impositivas, no existe un marco jurídico tributario particular para esta actividad y sólo por excepción tienen indicaciones especiales que afecten a situaciones particulares o a contribuyentes específicos. De este modo nos encontramos que la actividad en estudio se rige por la legislación tributaria general.

La mencionada legislación tributaria general asociada con la actividad del leasing se encuentra en las siguientes disposiciones:

- Código Tributario D.L. Nº 830 del 31 de Diciembre de 1974
- Ley de la Renta D.L. Nº 824 del 31 de Diciembre de 1974
- Ley de I.V.A. D.L. Nº 825 del 31 de Diciembre de 1974

El Decreto Ley Nº825, es aplicable a los contratos de leasing y son consideradas sin distinción, como servicios de arrendamiento, y en tal condición de acuerdo al art. Nº 2 números 2 y 4 del DL 825<sup>(15)</sup>, el leasing constituye un hecho gravado básico al que se aplica el Impuesto al Valor Agregado, debiendo atenderse a si se trata de un contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes muebles o inmuebles.

I.- Tratándose de un contrato sobre bienes muebles, podemos anotar las siguientes situaciones:

a) La adquisición del bien por el arrendador estará afecta a IVA y se podrá compensar el crédito correspondiente con los débitos que se produzcan.

b) El artículo 27 bis del D.L. 825 contempla para el caso de los contratos de leasing una situación muy especial y permite al arrendatario que hubiere importado un bien de aquellos que normalmente se destinan activo fijo, recuperar el IVA pagado cuando se produzcan remanentes de crédito fiscal durante seis períodos tributarios consecutivos, pudiendo imputar el remanente a cualquier clase de impuestos fiscales y a los tributos que se perciban por intermedio de las aduanas, u optar a que dicho remanente le sea reembolsado por la Tesorería General de la República.

Mediante Circular N° 36 del Servicio de Impuestos Internos, de 1° de octubre de 1987, publicada en el Diario Oficial de 3 de dicho mes, se imparten instrucciones sobre la aplicación de la norma extraordinaria en referencia que se introdujo mediante la Ley 18.634, de 5 de agosto de dicho año. En dicha circular se destaca lo peculiar de la disposición y en la parte pertinente del N° 11 se expresa:

"La especialidad de la nueva norma consiste en equiparar, en determinadas condiciones, la importación ordinaria de bienes que se incorporan al activo fijo de una empresa - internación que se hace en virtud de la adquisición de la propiedad de esos bienes en el extranjero -con esta importación en que no se adquiere el dominio de las especies que se importan, sino tan sólo se goza de ellas a título de arrendamiento con o sin opción de compra."

c) Al facturarse la renta periódica correspondiente a los períodos de pago, la empresa de leasing debe recargar el IVA correspondiente, de conformidad a lo establecido en el artículo 8°; letra g) del D.L. N° 825.

d) Al término del contrato y con motivo de traspasarse el bien si se hace efectiva la opción por el arrendatario, no corresponde pagar IVA, puesto que se trata de la venta de un bien perteneciente al activo fijo del arrendador y que no constituye una venta habitual que haga la empresa.

Sin perjuicio de señalar que lo anterior es la correcta situación jurídica, debemos mencionar que de hecho se suele pagar el IVA sobre el monto de la transferencia, ya que se sabe que tal es el criterio del SII y que por existir crédito fiscal no se produce ningún efecto práctico más de un costo financiero por el uso del monto de dinero envuelto.

Cabe precisar también que, si por algún motivo se deseara por parte del S.I.I. tasar el valor de la transferencia, podría ello objetarse por la improcedencia de tal impuesto.

e) El arrendatario del bien puede usar como crédito fiscal el IVA pagado y compensarlo con el débito de su operación normal.

2.- Si el contrato recayere sobre un bien inmueble, la situación general es que están exento del impuesto de esta Ley, excepto por las siguientes situaciones de acuerdo con las nuevas normas que hicieron aplicable el IVA a algunas transacciones sobre bienes raíces. Debe recordarse que hasta la dictación de la Ley Nº 18.630, de 23 de julio de 1987, la venta de este tipo de bienes no se encontraba afecta a ese impuesto.

a) Si la compra de la arrendadora se hace a una sociedad inmobiliaria o a personas o empresas que no sean calificadas de constructoras, no se presentará el problema del IVA en su adquisición y, por ello no se procederá hacer recuperación alguna por no existir crédito fiscal.

b) Si la compra se hace a una empresa constructora y por ello afecta a IVA, el arrendador, al celebrar un contrato de arrendamiento afecto a IVA, podrá recuperar su crédito contra el débito correspondiente. Esta situación se presentará si da el bien en arrendamiento provisto de instalaciones, para una actividad industrial o comercial, o lo entrega amoblado. La base imponible del impuesto se determina según

normas contempladas en la ley con el objeto de desglosar el valor de la renta entre lo que corresponda al bien raíz en sí y aquella parte asignable a las instalaciones o muebles.

Por otra parte, si el arrendamiento no estuviere afecto a IVA y habiendo la empresa de leasing soportado el impuesto, le estará permitido cargar el mayor costo que implica a resultados como pérdida y con cargo a la depreciación del bien. Para los efectos del análisis económico de una operación, esta situación importa una clara desventaja para la empresa de leasing y deberá ciertamente buscar una compensación equivalente por la vía de la renta de arrendamiento.

c) Para la empresa arrendataria que pague IVA en virtud del contrato que celebre, el impuesto pagado será crédito fiscal que podrá deducir del IVA que se genere en sus propias operaciones.

d) Al igual que en el caso de los bienes muebles, la venta que se haga al término del contrato en virtud de hacerse efectiva la opción de compra, no estará afectada a IVA. En este caso la razón es que la vendedora no será una empresa constructora.

3.- El pago de la cuota final de un contrato de leasing, mediante el cual se ejerce la opción de compra de un bien, conforma un hecho gravado con el IVA.

El pago de la cuota final de un contrato de "leasing", mediante el cual se ejerce la opción de compra del bien materia del referido contrato, conforma un hecho gravado con el I.V.A., puesto que en sí constituye la venta de dicha especie realiza por un vendedor habitual de bienes corporales muebles.

En efecto, la circunstancia de que en el desempeño de la actividad de la empresa aludida se encuentre la posibilidad de vender esos bienes en las condiciones de uso

normales, dado el tiempo transcurrido desde el comienzo del "leasing", permite concluir que en el acto existe habitualidad aún tratándose de especies usadas.

Por los mismos motivos de habitualidad en las ventas de bienes corporales muebles usados, se encuentran afectas al I.V.A. las operaciones que realice dicha empresa y que recaigan tanto en especies devueltas por los contratantes del "leasing", como recuperadas por término anticipado del contrato respectivo.

En cambio, tratándose de vehículos motorizados opera lo dispuesto en el artículo 41º, del D.L. Nº 825 sobre impuesto a las Ventas y Servicios, que declara afectas al I.V.A. en las ventas de vehículos motorizados derivadas del ejercicio por el comprador de la opción de compra de la especie.

Lo expuesto, atendido a que dichos vehículos conservan su calidad de nuevos, en tanto no hayan sido transferidos al usuario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64 del Reglamento de la ley del ramo. Por el mismo motivo quedan afectas al I.V.A. las ventas de los referidos bienes cuya tenencia hayan recuperado, por cualquier razón las empresas de "leasing" propietarias de los vehículos de que se trata.

Oficio Nº 2.732, de 19-08-1982

Subdirección Normativa

Depto. de Impuestos Indirectos.

### **3.2.1.- CASOS EN QUE EL I.V.A. AFECTA A OPERACIONES DE LEASING.**

Las normas tributarias sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenidas en el Decreto Nº 825, de 1974 (15), son aplicables a la operación de leasing en la medida en que ella implica la compra de un bien, mueble o inmueble, para ceder su

uso mediante el pago de una retribución y con opción de compra del bien de que se trata.

Cuando la operación versa sobre bienes muebles está afecta a los siguientes tributos:

1 ) La compra del bien mueble por la empresa de leasing está gravada con Impuesto al Valor Agregado(IVA) y se puede compensar el crédito respectivo con los débitos que se produzcan;

2 ) Según el artículo 27 bis del Decreto Ley Nº 825, el arrendatario que hubiese importado un Activo Fijo, puede recuperar el I.V.A. pagado cuando se produzcan remanentes de crédito fiscal durante períodos tributarios consecutivos, quedando autorizado para imputar el remanente a cualquier clase de impuestos fiscales y a los tributos que se perciban por intermedio de las aduanas, u optar a que dicho remanente le sea reembolsado por la Tesorería General de la República. La Circular Nº 36 del Servicio de Impuestos Internos, publicada en el Diario Oficial del 3 de octubre de 1987, imparte instrucciones sobre la aplicación del artículo 27 bis del Decreto Ley Nº 825 ya referido;

3) Cuando se factura la renta periódica, la empresa de leasing debe recargar el I.V.A. correspondiente al respectivo período, según lo previsto en el artículo 8º, letra g), del Decreto Ley Nº 825;

4) Al término de la operación, ejercida la opción de compra por el usuario, al traspasarse el bien no corresponde pagar I.V.A., por tratarse de una venta de un bien perteneciente al Activo Fijo de la empresa de leasing (arrendadora) y que no constituye una venta habitual que efectúa dicha entidad. En el hecho, el Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.) suele exigir que se pague I.V.A. sobre el monto de la transferencia y no por existir crédito fiscal no se origina ninguna consecuencia

práctica, aparte de un costo financiero por el uso del monto del dinero. Lo que no puede admitirse es que el S.I.I. pretenda tasar el valor de la transferencia, lo que puede impugnarse fundado en la improcedencia del impuesto.

5) El usuario del bien en leasing puede emplear como crédito fiscal el I.V.A. pagado y compensarlo con el crédito de su operación normal.

Cuando la operación de leasing tiene por objeto un inmueble, queda sujeta al siguiente régimen tributario:

1) En el caso de compra del bien raíz por la empresa de leasing (arrendadora) a una sociedad inmobiliaria o a personas o empresas que no sean calificadas de constructoras, no estará afecta al I.V.A. dicha adquisición y lo que tampoco procede es efectuar recuperación alguna por no existir crédito fiscal;

2) En el evento que la compra del inmueble se haga a una empresa constructora, gravada por ello con I.V.A., la empresa de leasing al convenir la cesión del uso y goce del bien (arrendamiento), afecta al I.V.A., puede recuperar su crédito contra el débito correspondiente. Tal situación se presenta si el bien raíz cedido en leasing se entrega provisto de instalaciones, para una actividad industrial o comercial, o se entrega amoblado.

Ahora bien, en el caso que la cesión del uso y goce del predio no estuviere afecta a I.V.A., habiendo la empresa de leasing soportado el tributo, se le autoriza cargar el mayor costo que esta situación conlleva a Resultados, como pérdida y con cargo a la depreciación del bien;

3) Para el usuario que pague I.V.A. por el contrato de leasing que celebre, dicho impuesto se considera crédito fiscal, que podrá deducir del I.V.A. que se origine en sus propias operaciones.

4) De igual forma que tratándose de bienes muebles, ejercida la opción de compra, la venta que se realiza al término de la operación no está sujeta al pago de I.V.A. La vendedora no es una empresa constructora, sino una entidad financiera que cedió el uso y goce del bien para que fuese adquirido al término de la operación.

### **3.3.-EL IMPUESTO RENTA EN CONTRATOS DE LEASING.-**

#### **3.3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

El Decreto Ley N° 824, de 1974 (<sup>11</sup>), no contempla disposiciones especiales para esta actividad en materia de impuestos a la renta y por ello le son aplicables las normas generales contenidas en el Título II de dicha ley, y concretamente el artículo 20 N° 3, que grava con el Impuesto de Primera Categoría, cuya tasa en la actualidad (año 1993) es de un 15% aplicable a las rentas provenientes de la industria, del comercio, de la minería y demás actividades que allí se mencionan.

La renta se debe determinar de acuerdo a la contabilidad efectiva del contribuyente.

Sin perjuicio de lo anterior, es del caso señalar que la normativa vigente ha dado cabida algunas disposiciones legales que tienen por objeto hacer expedito y factible el leasing reconociéndose de este modo por el legislador la realidad de esta institución jurídico-financiera.

A continuación se analizarán algunos aspectos tributarios que se consideran de mayor relevancia para la empresa de leasing y que tienen importancia en la determinación de la carga tributaria.

1º El bien objeto del arrendamiento constituye un activo fijo o es un activo realizable?

En opinión de diversos autores , estos bienes son activos fijos que, por lo tanto, son susceptibles de depreciación y de corrección monetaria.

Si se atiende a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, que es de tracto sucesivo, ya que se va cumpliendo de período en período, y al hecho de que, por otra parte, existe la triple alternativa para el arrendatario que le permita al término del contrato renovarlo, darlo por finiquitado u optar por la compra del bien objeto del mismo, se considera que para el propietario de la especie y arrendador es un bien del activo fijo.

Los bienes del activo realizable son susceptibles de venderse o transferirse habitualmente por el contribuyente a quien pertenecen, por ser los que por lo normal produce el vendedor, o sea, son los que conforman el giro ordinario del contribuyente.

Es evidente que el leasing se encuentra fuera de tal esquema, tanto desde un punto de vista jurídico como financiero, pues se trata de contratos de arrendamiento a plazos que cubren varios ejercicios en que el bien es comprado por el arrendador, quien, eventualmente, esto es sin certeza, puede o no transferirlo al arrendatario si éste opta en que así se haga y dependiendo tal hecho de la sola voluntad del arrendatario, sin que pueda el propietario del bien imponerle el traspaso.

La empresa de leasing destina el bien objeto del contrato a una función permanente de arriendo a largo plazo. La empresa no se dedica a vender bienes, sino que a arrendarlos.

Para poder definir de un modo descriptivo e ilustrativo, lo que se considera como Activo Fijo Inmovilizado podemos remitirnos a lo señalado en el Reglamento de Contabilidad Agrícola, D.S. Nº 3.090 del 19 de Octubre de 1964, art. Nº11, letras a y b, ( Es necesario señalar que en virtud de los fallos este ha sido el criterio usado por el S.I.I.) y en el se expresa:.

a) Se considerarán bienes del activo inmovilizado los destinados a una función permanente en la actividad agrícola como ser: predios, construcciones, obras de riego y drenaje, vehículos, instalaciones, maquinarias, animales que se destinen a : reproducción, lechería, gallineros, trabajo, producción de lana y aquellos adquiridos o criados en el predio hasta el ejercicio contable en que se enajenen, y aquellos que entren a reemplazar los enumerados.

b) Se considerarán bienes del activo realizable aquellos que pueden negociarse habitualmente y los de liquidación o consumo inmediato, como ser: productos cosechados, semillas, abonos, maderas, animales no comprendidos en la letra anterior.

### 3.3.2.- DEPRECIACIONES.

Los bienes del activo fijo, para los efectos de determinar la renta líquida afecta al Impuesto de Primera Categoría desde el punto de vista del arrendador, como propietario del bien, podrá deducir como gasto la depreciación de los bienes físicos que integra su activo inmovilizado, de acuerdo a lo señalado en el Nº 5 del artículo 31 del D.L. 824 (11). De la renta bruta deben deducirse todos los gastos necesarios para producirla, que se hayan pagado o sean adeudados durante el ejercicio comercial, y, entre aquéllos, especialmente se autoriza la deducción de una cuota anual de depreciación por los bienes físicos del activo inmovilizado a contar de su

utilización(funcionamiento) en la empresa sobre el valor neto de los bienes a la fecha del balance, una vez efectuada la revalorización que dispone el art. 41º de la Ley de la Renta, a que se hace mención más adelante.

Esta depreciación está vinculada a los años de vida útil del respectivo bien y puede ser acelerada en el tiempo si así se resuelve proceder por parte del contribuyente, siempre que no se trate de bienes nuevos o internados cuyo plazo de vida útil total fijado por el Servicio de Impuestos Internos sea inferior a cinco años.

Mediante la depreciación de los bienes se produce, en consecuencia, una disminución de renta afecta a impuesto, lo que trae consecuencia una reducción del tributo de Primera Categoría.

**a) Bienes sujetos a depreciación.** La normativa vigente precisa categóricamente que la depreciación podrá aplicarse únicamente sobre los BIENES FISICOS DEL ACTIVO INMOVILIZADO a contar de la fecha que entren en uso en la empresa, esto implica que no podrán depreciarse, aquellos bienes físicos incorporados a la empresa, pero que aún no se encuentran en funciones, como por ejemplo las maquinarias durante el período de montaje o instalación, los bienes físicos importados durante el tiempo de traslado.

**b) Valor sujeto a la depreciación.** La disposición enunciada también precisa que el monto de la depreciación debe calcularse sobre el VALOR NETO TOTAL de los bienes del activo físico inmovilizado, determinado según las normas impartidas en la letra b Nº 2 de la Circular Nº 153 del 21 de diciembre de 1976. Lo anterior implica no incluir como parte depreciable el monto que ascienda al " valor residual " de los bienes.

**c) Bienes que completen su vida útil.** Los bienes físicos del activo inmovilizado al momento en que completen su vida útil y, consecuentemente, hayan

sido totalmente depreciados, se registrarán en la contabilidad por un monto fijo equivalente a un peso ( \$ 1.-). Valor que no quedará sometido a la revalorización del art. 41 y deberá permanecer en los registros contables hasta la eliminación total del bien motivado por la venta, castigo, retiro u otra causa. Este valor de \$ 1.- tiene como única finalidad poder identificar cada bien dentro de los inventarios y balances de la respectiva empresa. La incidencia contable del valor de \$ 1.- de los bienes depreciados, que hayan completado su vida útil, no formará parte del Capital Propio de la empresa. Tampoco será revalorizable ni objeto de depreciación. Es decir su contabilización no significará alterar los resultados finales de cada ejercicio. Si ocurriera la venta o castigo por destrucción de alguno de los bienes que han completado su vida útil y por cuya razón se encuentran contabilizados a \$ 1, obviamente deben desaparecer de los registros contables. El mayor valor obtenido en la venta de bienes que han completado su vida útil, constituye renta afecta a Primera Categoría del ejercicio en que ello se produzca.

Mirado el aspecto tributario desde el ángulo del usuario del bien objeto del contrato de leasing, debe tenerse presente el atractivo que muchas veces se produce por el hecho de que carga como gasto del ejercicio el valor pagado mes a mes por concepto de arriendo, con lo que en la práctica el arrendatario experimenta el efecto de una superamortización acelerada, que excede a aquella que tendría si hubiere amortizado el bien de su dominio.-

### **3.3.3.- CORRECCION MONETARIA DE BIENES EN LEASING**

La ley sobre Impuesto a la Renta en su artículo 41 establece las normas referentes a la corrección monetaria y dispone que los contribuyentes de Primera Categoría que declaren sus rentas efectivas demostradas por medio de contabilidad completa, conducente a un balance general, deberán reajustar su capital propio y los

valores o partidas del activo y del pasivo exigible conforme a las normas que allí indica. El N°2 de dicho precepto legal ordena que el valor neto inicial en el ejercicio respectivo de los bienes físicos del activo inmovilizado se reajustará de acuerdo a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor del período que contempla, anterior al balance (12).

La corrección monetaria que resulte por la aplicación de todas las normas concernientes a ella puede tener efectos tributarios en cuanto a que se produzca o no renta afecta a impuesto, y fundamentalmente lo tendrá o no según sea el financiamiento empleado por la empresa de leasing. Si se financian las operaciones con capital propio o con fondos reajustados según la inflación interna, el efecto neto debería ser neutro. Por otra parte, si el financiamiento es con deudas en moneda extranjera que exceda en su variación la inflación interna, se producirían alteraciones negativas en la cuenta de resultados.

Como conclusión, se puede señalar que la corrección monetaria del activo inmovilizado será importante para el efecto del registro de utilidades, por su abono a la cuenta de Corrección Monetaria.

#### 3.3.4.- CORTE CONTABLE Y CONTROL DE INGRESOS.

Consecuente<sup>1</sup> con la naturaleza jurídica que tiene el contrato de leasing y tratándose de un contrato de tracto sucesivo que se va cumpliendo por períodos de pago prefijados, los ingresos deben registrarse a medida que se van devengando, esto es según se hagan exigibles en su procedencia de pago.

Este aspecto es de gran importancia pues si fuere de otro modo, se produciría el absurdo de considerar que la totalidad del contrato sería exigible desde su celebración y, por ello, la tributación se presentaría adelantada, produciendo un

trastorno de tipo financiero que seguramente haría impracticable la celebración del contrato. Debemos aclarar que cualquiera que sean las garantías que pudiesen existir en el contrato que aseguren el pago de las rentas, no pueden desvirtuar la naturaleza jurídica del mismo y alterar la norma tributaria de que el impuesto afectará a las rentas devengadas.

Un aspecto que cabe dilucidar con relación a la renta que puede significar la compra del bien por parte del arrendatario, es el del valor que se asigne en el contrato al bien objeto del mismo y que se transferirá al arrendatario en el evento de que éste haga efectiva, al término del contrato, la opción de compra que fue pactada como alternativa.

Podrá estimarse en algunos casos que el valor fijado como precio que debe pagarse por el comprador al hacer efectiva la opción pactada, no es representativo del valor de mercado o comercial del bien y que, por ello, el Servicio de Impuestos Internos podría aplicar la facultad de tasar contemplada en el artículo 64 del Código Tributario (14). Esta disposición señala que cuando el precio o valor asignado para la enajenación de un bien mueble sirva de base o sea uno de los elementos para determinar un impuesto por el Servicio, éste podrá tasar dicho precio si fuere notoriamente inferior a los corrientes en plaza, considerando las circunstancias de la operación. Una norma similar se establece tratándose de bienes raíces.

El artículo precitado (Nº 64 del C. T.) no tiene aplicación por diversas razones que se enuncian a continuación:

El servicio deberá considerar la realidad de la operación de que se trata dentro de su contexto económico y podrá apreciar que, si se hace efectiva la opción de compra de acuerdo a la triple alternativa que se contempla en los contratos, el precio pagado es equivalente por lo general a una cuota más de arrendamiento, de modo que en el hecho el mayor valor del bien en cuestión ha sido diluido en el monto total encerrado

en la relación contractual que se refleja en el contrato de leasing, que contiene el pacto que permite la adquisición del bien. El Servicio "considerando las circunstancias en que se realiza la operación", como señala el Código Tributario, no podría razonablemente desentenderse de la unidad económica del contrato para determinar que en forma separada, y con prescindencia de la causa real que respaldan todos los pagos hechos por el usuario del bien durante la vigencia del contrato, debería atenderse sólo al monto que aparece pagado precisa y únicamente por concepto de precio o cuota de la opción. la realidad de la operación es distinta y se manifiesta desde el inicio de la gestación de cada contrato de leasing en que las partes hacen un cálculo completo del costo del bien, seguros envueltos, gastos de todo tipo y utilidad de la empresa arrendadora que normalmente representa un spread financiero. Determinada tal cantidad, se transforma en el precio que se paga a lo largo del contrato, asegurándose una cuota final para el caso de hacerse efectiva la opción.

Frente a lo expuesto, ¿ podría estimarse que el precio de la opción es ficticio? De ninguna manera; el valor es real y sólo debe entenderse que en la medida que pudiere exceder el monto expresado se pagará en el hecho a lo largo del contrato, conjuntamente con las cuotas de arrendamiento.

Mirado desde un punto de vista tributario no podría objetarse que el precio de la opción pudiera, frente a una tasación, ser diferente del que apareciere, pues, en términos financieros y de traspaso patrimonial entre las partes envueltas, tanto el arrendador como el arrendatario, que se transforman en vendedor y comprador en virtud de la opción concretada, reciben lo que realmente les corresponde. El vendedor, por la vía del arriendo y de la venta, recupera el valor total del bien que tuvo en su activo fijo y el comprador, por su parte, al usar el bien durante la vigencia del contrato y al adquirirlo en su oportunidad, se resarce en su patrimonio del desembolso efectuado durante la vigencia del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, podemos señalar que si el usuario resolviera no hacer efectivo su derecho de opción y prefiriese tomar las otras alternativas que le franquea el contrato, podría ser que sufriera algún detrimento patrimonial en el caso de que el bien tuviera un valor superior. Por otra parte, si se produjera la situación inversa, como sería por ejemplo que se tratara de un bien con baja obsolescencia, se estaría beneficiando.

Todo lo expresado deja en evidencia que no procede la aplicación de la facultad de tasar del Servicio de Impuestos Internos con motivo del ejercicio de la opción de compra de parte del usuario del bien, por no darse el supuesto que permite el ejercicio de tal facultad.

### 3.3.5.- IMPUESTOS ADICIONALES EN LEASING.

El Impuesto Adicional contemplado en el Título IV de la ley sobre Impuesto a la Renta ha sido objeto de ajustes tendientes a facilitar la existencia de operaciones de leasing de carácter internacional, en términos de que al adaptar la tasa tributaria que afectaría al hecho gravado se estimula este tipo de operaciones y se permite por ello su factibilidad. En el hecho, lo que el legislador ha querido ha sido que ingresen al país bienes de capital que puedan ser dados en leasing, removiendo la barrera impositiva que no lo hacía posible.

Al respecto se pueden citar dos casos concretos: el primero se refiere al arrendamiento o cualquier forma de uso o goce temporal de naves extranjeras que se destinen al cabotaje, caso en el cual el Impuesto Adicional se paga con una tasa reducida al 20%, en lugar de la tasa del 40% que correspondería aplicar de acuerdo con la regla general que afecta a las personas sin domicilio o residencia en el país, según el artículo 59 de la Ley de la Renta. En este caso dicha ley, en el artículo 59

Nº5, se refiere en general a los contratos de arrendamientos u otros que permitan el uso y no alude a la opción de compra que normalmente caracteriza al leasing, si bien no es de su esencia.

El otro ejemplo es más evidente y va claramente dirigido al leasing. La Ley 18.634 de 5 de Agosto de 1987, en su artículo 34 introdujo una modificación al artículo 59 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, estableciendo en su Nº 6 una disposición que permite al arrendador, que es un contribuyente de Impuesto Adicional, celebrar contratos de leasing, ya que deberá pagar tal impuesto sólo sobre el 5% del valor de la renta de arrendamiento, pues la ley presume de derecho que la utilidad del arrendador estará limitada a tal monto (<sup>10</sup>). De no existir esta norma no se podrían celebrar estos contratos transnacionales en que se importan bienes de capital con pago de tributos aduaneros diferidos, contemplándose en el contrato una opción de compra para el usuario.

La citada disposición - modificada a su vez por el artículo 14 de la Ley 18.768 - prescribe la aplicación del Impuesto Adicional del artículo 59, que afecta a las personas sin domicilio ni residencia en el país, en los siguientes términos:

Las cantidades que pague el arrendatario en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con o sin opción de compra de un bien de capital importado, susceptible de acogerse a sistema de pago diferido de tributos aduaneros.

El impuesto se aplicará sobre la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación, los que, para estos efectos, se presume de derecho que constituirán el 5% del monto de cada cuota que se pague en virtud del contrato mencionado.

En todo caso quedarán afectos a la tributación única establecida en el inciso anterior sólo aquellas cantidades que se paguen o abonen en cuenta en

cumplimiento de un contrato de arrendamiento que autorice el Banco Central de Chile en consideración al valor normal que tengan los bienes respectivos en el mercado internacional.

Por su parte, el Servicio de Impuestos Internos impartió instrucciones sobre la aplicación de esta norma legal mediante Circular N° 31 del 2 de Septiembre de 1987, publicada en el Diario Oficial el día 5 del mismo mes y año.

### **3.3.6.- CREDITOS QUE FAVORECEN LA ACTIVIDAD DE LEASING.**

Con fecha 28 de Junio de 1990, se introdujeron importantes modificaciones a diversas leyes tributarias y en particular a la Ley de la Renta (<sup>10</sup>). Dichas modificaciones están contenidas en la Ley N° 18.985 y una de ellas es la creación de un incentivo tributario consistente en un crédito del 2% del valor de las inversiones en bienes físicos del activo inmovilizado, adquiridos nuevos o terminados de construir durante el ejercicio. El nuevo artículo 33 bis del Decreto Ley N° 824, regula este interesante beneficio y para el caso del leasing, adopta el criterio de otorgarlo en beneficio del arrendatario, en lugar de concedérselo a la empresa arrendadora dada la importancia de la modificación citada se abordará in extenso.

#### **Art. 33 Bis.-(Decreto Ley N° 824)**

▪ Los contribuyentes que declaren el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva determinada según contabilidad completa, tendrán derecho a un crédito equivalente al 2% del valor de los bienes físicos del activo inmovilizado, adquiridos nuevos o terminados de construir durante el ejercicio. Respecto de los bienes construidos, no darán derecho a crédito las obras que consistan en mantención o reparación de los mismos. Tampoco darán derecho a crédito los activos que puedan ser

usados para los fines habitacionales o de transporte, excluidos los camiones, camionetas de cabina simple y otros destinados exclusivamente al transporte de carga.

El crédito establecido en el inciso anterior se deducirá del impuesto de primera categoría que deba pagarse por las rentas del ejercicio en que ocurra la adquisición o término de la construcción, y, de producirse un exceso, no dará derecho a devolución.

Para los efectos de calcular el crédito los bienes se considerarán por su valor actualizado al término del ejercicio en conformidad con las normas del artículo 41 de esta Ley, y antes de deducir la depreciación correspondiente.

En ningún caso el monto anual del crédito podrá exceder de 500 unidades tributarias mensuales, considerando el valor de la unidad tributaria mensual del mes de cierre del ejercicio.

El crédito establecido en este artículo no se aplicará a las empresas del Estado ni a las empresas en las que el Estado, sus organismos o empresas o las municipalidades tengan una participación o interés superior al 50% del capital.

Tampoco se aplicará dicho crédito respecto de los bienes que una empresa entregue en arrendamiento con opción de compra.

"Para los efectos de lo dispuesto en este artículo se entenderá que forman parte del activo físico inmovilizado los bienes corporales muebles nuevos que una empresa toma en arrendamiento con opción de compra. En este el crédito se calculará sobre el monto total del contrato".

Según Circular N° 41 del 27 de Agosto de 1990 las siguientes son las instrucciones de aplicación:

**a) Contribuyentes beneficiados.**

Son los afectos al impuesto de primera categoría que declaren la renta efectiva por cualquiera de las actividades señaladas en los N°s 1,3,4 y 5 del artículo 20 de la Ley de la Renta, determinada según contabilidad completa. Considerando en este grupo los contribuyentes acogidas a las normas del artículo 14 bis de la Ley de la Renta.

**b) Bienes en los cuales debe efectuarse la Inversión.**

Para que proceda el crédito aludido a la inversión debe efectuarse en los siguientes bienes:

1.- Bienes físicos del activo inmovilizado adquiridos nuevos, ya sea en el mercado interno o externo, incluyendo los adquiridos mediante contrato de leasing.

2.- Bienes físicos del activo inmovilizado construidos por el contribuyente, ya sea directamente o a través de otra empresa, que puedan ser depreciados. Se entienden por bienes físicos del activo inmovilizado aquellos que han sido adquiridos o construidos con el ánimo o intención de usarlos en la explotación de la empresa o negocio sin el propósito de negociarlos, revenderlos, o ponerlos en circulación. se entiende que forman parte de este rubro por expresa disposición legal los bienes corporales muebles nuevos, que tengan las mismas características, que una empresa toma en arrendamiento con opción de compra mediante contrato de leasing, ya sea nacional e internacional.

**c) Monto del crédito por bienes del activo Inmovilizado.**

El monto del crédito, equivale al 2% del valor de los bienes físicos del activo inmovilizado adquiridos nuevos o construidos por el contribuyente. El tope máximo del citado crédito en forma anual no podrá exceder de 500 U.T.M. del mes de diciembre de cada año.

**d) Valor a considerar de los bienes para los efectos de determinar el monto del crédito.**

Dichos bienes se deberán considerar por su valor actualizado al término el ejercicio ( 31 de Diciembre de cada año) según normas del art. 41 Nº2 de la Ley, y antes de descontar la depreciación del período correspondiente a dichos bienes. Debiendo entenderse por valor del bien el que corresponda al momento en que éstos puedan ser utilizados o entrar en funcionamiento.

**1) Bienes adquiridos en el mercado nacional.**

El valor se conformará de la siguiente manera:

Valor Adquisición según factura o contrato	\$	+
Fletes y seguros contratados en mercado nacional	\$	+
IVA totalmente irreuperable	\$	+
Gastos de montaje y acondicionamiento	\$	+
Mejoras útiles que hayan aumentado el valor del bien efectuadas antes de poner en funcionamiento el bien	\$	+
Intereses devengados hasta la fecha que entre en funciones	\$	<u>+</u>
Subtotal	\$	+
Más: Revalorización del ejercicio	\$	<u>+</u>
<b>VALOR A CONSIDERAR PARA LOS EFECTOS DEL CREDITO</b>	\$	<u>+</u>

**2) Bienes Adquiridos en el mercado externo.**

Valor CIF	\$	+
Fletes y seguros en el territorio nacional	\$	+
IVA totalmente irre recuperable	\$	+
Derechos de internación	\$	+
Gastos de desaduanamiento	\$	+
Gastos de montaje y acondicionamiento	\$	+
Mejoras que hayan aumentado el valor del bien antes de ser utilizado.	\$	+
Intereses devengados antes de funcionamiento de bien	\$	<u>+</u>
Subtotal	\$	+
Más: Revalorización del ejercicio	\$	<u>+</u>
VALOR A CONSIDERAR PARA LOS EFECTOS DEL CREDITO	\$	<u>+</u>

**3) Bienes fabricados o construidos por el contribuyente.**

Elementos del costo según Circular N° 22 de fecha 24.02.78	\$	+
Más: Revalorización del ejercicio	\$	<u>+</u>
VALOR A CONSIDERAR PARA LOS EFECTOS DEL CREDITO	\$	<u>+</u>

**e) Ejercicio en el cual corresponde invocar el crédito.**

El crédito se invocará por una sola vez, al término del ejercicio en el cual ocurrió la adquisición de los bienes físicos del activo inmovilizado nuevos, o en el período en que se término su construcción.

La permanencia de los mencionados bienes en la empresa en períodos posteriores no da derecho a invocar nuevamente el citado crédito respecto de tales bienes.

**f) Impuesto del cual debe deducirse el mencionado crédito.**

El referido crédito se deducirá del impuesto de primera categoría que el contribuyente que invirtió en tales bienes, deba declarar y pagar al término del ejercicio en el cual ocurrió su adquisición o término su construcción según corresponda, por aquellas actividades de la primera categoría por las cuales deba declarar su renta efectiva determinada mediante contabilidad completa.

**g) Orden de Imputación del crédito.**

El siguiente es el orden de imputación de créditos aquellos cuyos excedentes no dan derecho a recuperación en ejercicios posteriores o su devolución respectiva y luego deben imputarse aquellos que no están en la situación descrita anteriormente, vale decir aquellos cuyos remanentes pueden imputarse a los impuestos a declarar en ejercicios posteriores hasta su total utilización o solicitar su devolución.

El crédito por bienes del activo físico inmovilizado corresponde a aquellos señalados en primer término. En efecto el art. 33 bis inciso segundo establece que: " Los excesos producidos por concepto del citado crédito no dará derecho a devolución ni imputarlo en ejercicios siguientes".

Orden de imputación de crédito:

**1º Créditos cuyos excesos no pueden ser imputados en ejercicios posteriores.**

- a) Crédito por contribuciones de BS. Rs. Art. 20 N°1.
- b) Crédito por bienes del activo fijo Art. 33 bis.
- c) Crédito por rentas de fondos mutuos Art. 18 DL 1.328
- d) Crédito por clasificación de riesgo Art.5º Ley 18.660
- e) Crédito por donaciones fines culturales Art. 8º Ley 18.985

**2º Créditos cuyos excesos pueden imputarse en ejercicios posteriores o solicitar su devolución.**

a) Crédito por donaciones a Universidades e Institutos profesionales Art. 69 Ley 18.861, modificada por Art. 2º Ley 18.775.

**i) Situación del crédito frente a la determinación de la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría.**

El crédito por bienes del activo físico inmovilizado en aquella parte que sea efectivamente rebajado del impuesto de primera categoría, constituirá un menor costo de adquisición o construcción de los mencionados bienes en el ejercicio en que ocurrieron los hechos. De este modo el monto del crédito deberá deducirse del costo de adquisición de los citados bienes al término del ejercicio, todo ello para el cálculo de la depreciación correspondiente de ese ejercicio. En el caso de los bienes tomados en arrendamiento con opción de compra la parte del crédito utilizada en pagar el impuesto de primera categoría deberá abonarse a resultados del ejercicio en el cual se celebró el contrato de leasing, con el fin de revertir el cargo a resultados por las cuotas de arrendamiento pagadas o adeudadas durante el ejercicio indicado.

Esta nueva norma evidencia la plena conciencia que existe en cuanto a que se debe incentivar la actividad del leasing para facilitar el crecimiento de la inversión en bienes productivos.

### **3.3.7.-AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACION DE NORMAS CONTABLES.**

Debido a una discrepancia entre la norma contable y las disposiciones tributarias que consideran las rentas de arrendamiento ingresos para la empresa de leasing, cuando éstas las perciben o devengan, y gasto necesario para el arrendador cuando éste la paga o registra como deuda. Las normas contables establecen procedimientos de cálculos y registros diferentes para determinar los ingresos en la empresa de leasing y los gastos del usuario, situación que ya se analizó en este capítulo bajo el número 3.1.2.-

Situación que hace exigible ajustes al resultado determinado según contabilidad para el arrendador y el arrendatario respecto de los ingresos y gastos por las cuotas de arrendamiento y otros conceptos contabilizados, con el objeto de establecer la renta líquida imponible o resultado tributario de uno y otro.

Dado la importancia del tema propuesto se tomo como marco de referencia para los N<sup>º</sup>s 3.3.7.1 y 3.3.7.2 lo señalado en el texto<sup>(8)</sup>.

#### **3.3.7.1.-Ajustes del arrendatario.**

a) El monto de los bienes que el usuario tiene contabilizados como - Activos en Leasing- debe deducirlo de su capital propio, debido que legalmente no son de su propiedad, y excluir del cálculo de capital propio los saldos de las cuentas - Intereses diferidos por leasing- y - Obligaciones por leasing-, puesto que éstas son las contracuentas en la contabilización de "compra" que tributariamente no lo es.

b) Los cargos a resultados que se efectúen para amortizar los intereses diferidos por leasing, deben ser agregados a la renta líquida imponible, en razón a que el art. Nº 31 del DL 824 establece como gasto deducible el monto de las rentas o cuotas pagadas o adeudadas al arrendador.

c) Los cargos y abonos que contablemente se efectúen por corrección monetaria de los activos y pasivos indicados en el punto a deben ajustarse a la renta líquida imponible, excluyéndose en razón a que los bienes no son de propiedad del usuario, ni tampoco los pasivos asociados.

d) Los cargos efectuados a resultado por concepto de depreciación se deben agregar a la renta líquida imponible, ya que tributariamente la depreciación la efectúa el propietario de los bienes, o sea, la empresa de leasing.

e) Al término del contrato y ante la materialización de la opción de compra por el usuario, este se convierte en propietario del bien debiendo clasificarlo y presentarlo en el activo fijo al valor pagado y estipulado en el contrato de leasing.

f) A partir de esta fecha, los cargos a resultados por depreciación y los abonos por corrección monetaria son aceptados como tales, según el art. 31 Nº 5 y el art. 41 de la Ley de la Renta. Igualmente, a partir de esta fecha, se entiende que estos bienes forman parte del capital propio del usuario.

#### **3.3.7.2.- Ajustes del arrendador.**

a) Los bienes dados en arrendamiento deben incorporarse al capital propio tributario de la empresa de leasing a su valor de costo corregido, lo que se logra con un ajuste extracontable, debido a que no están registrados en el activo fijo de la empresa.

b) Los saldos de las cuentas - Deudores por leasing- e -Intereses diferidos por percibir - deben excluirse del capital propio, ya que en su reemplazo se considera el valor de los bienes entregados en arrendamiento.

c) El reconocimiento como ganancias de los intereses diferidos debe excluirse extracontablemente en la renta líquida imponible, puesto que para la ley de la renta el ingreso gravado es el monto de las rentas o cuota de arriendo, según sus vencimientos.

d) La utilidad o pérdida que se hubiere contabilizado en el asiento inicial de cesión del bien, debe reversarse y excluirse de la renta líquida imponible, en razón a que aún no se ha producido la venta para fines tributarios.

e) La corrección monetaria extracontable del bien cedido en arriendo debe agregarse a la renta líquida imponible debido a que su valor de costo más la actualización monetaria forman parte del capital propio.

f) La sociedad de leasing, en calidad de propietaria de los bienes, tiene derecho a rebajar de la renta líquida imponible las cuotas de depreciación tributaria , conforme al art. 31 N° 5 de la Ley de la Renta. Con tal fin debe efectuar una deducción extracontable. De igual manera debe rebajar del capital propio la depreciación que año a año haya ido acumulando en forma extracontable.

g) Una vez concluido el periodo del contrato y hecha efectiva la opción de compra, la empresa de leasing debe ajustar en forma extracontable la renta líquida imponible con la utilidad o pérdida tributaria producida en la enajenación. Para determinar este resultado debe restar al valor de venta (monto de la opción de compra), el valor neto del activo a ese momento ( costo corregido menos la depreciación).

## **CAPITULO IV**

### **INCIDENCIA FINANCIERA Y SUS CONSIDERACIONES**

#### **4.1.- COMPARACION ENTRE LEASING Y PRESTAMO**

La decisión de acceder a una fuente de financiamiento u otra, debe ser analizada dentro de un abanico de posibilidades a objeto de tomar la alternativa que ofrezca el mayor diferencial positivo entre costo y beneficio. Y en tal virtud el leasing es una forma más de financiamiento quizás no tan generalizada como podría ser la emisión de acciones(de capital o preferentes), bonos, pagarés, debentures, o un préstamo bancario y pueden darse las condiciones que nos inclinen por la obtención de uno de ellos, previo estudio del impacto que tendrá en el pasivo total de la empresa y que incide obviamente en su potencial financiero ya sea como evaluación de futuros inversionistas o de acceso a créditos bancarios .'

Si la decisión es por un préstamo bancario, para pagar o financiar la adquisición de un bien, dicho préstamo necesariamente llevará incluido en el monto de sus pagos un delta, compuesto de amortización de capital e intereses, en un número de cuotas a convenir. Y es en este punto donde el leasing se asemeja a un préstamo debido a que enfrentado a la incapacidad de satisfacer cualquiera de los pagos(cuotas), que son obligaciones fijas que deben ser cumplidas indefectiblemente, la imposibilidad de hacer frente a dichos pagos u obligaciones nos hace caer en cesación de pagos.

Y como se señala en el texto Administración Financiera de J. Van Horne, capítulo 21 <sup>(9)</sup> "Por lo tanto,el leasing financiero y la deuda son similares, desde el punto de vista del análisis de las posibilidades de la empresa para atender sus

obligaciones fijas". Entendiendo como tales aquellas cuya obligación que de no cumplirse o pagar acarreará mayores dificultades, sumado a ello que en este caso serán deudas de mediano plazo ya que superarán por lo general los doce meses y normalmente inferiores a los 60 meses. Incidiendo por cierto en el flujo de caja para los períodos involucrados.

El beneficio para la empresa que se encuentra en situación de decidir si se financia para la adquisición de un bien de capital mediante leasing o préstamo será función del estado de flujo de fondos asociado a ambas posibilidades y del costo por acceder a dichos fondos.

Para poder obtener una mejor claridad del tema planteado se revisará un caso supuesto que nos permita en forma numérica obtener una respuesta.

#### **4.1.1.- EJEMPLO DE COMPARACION ENTRE LEASING Y PRESTAMO:**

Supongamos que una empresa dedicada a la producción de un tipo muy particular de bienes requiere de un conjunto de maquinarias para mejorar su productividad y aminorar costos, dichas máquinas tienen un costo de \$ 10.000.000 y un valor residual de un 10%, vida útil de 5 años. Los proveedores de la maquinaria la ofrecen en dos modalidades de venta:

- a) Mediante la modalidad de leasing financiero con 5 cuotas iguales, pagadas por anticipado de \$ 2.786.498, incluida la opción de compra, cuota que incluye los gastos de mantención y una rentabilidad para la arrendadora de 20% anual.
- b) La otra posibilidad es pago al contado, asumiendo los gastos de mantención, en cuyo caso la arrendataria tendría que solicitar un préstamo bancario, que le ofrecen a 18% anual en cinco cuotas vencidas.

La empresa interesada en la adquisición de los equipos trabaja a una rentabilidad sobre el capital del 17%.

La tasa de tributación será la existente para empresas que tributan en primera categoría, en la actualidad dicha tasa es de un 15%.

#### 4.1.1.1.- Método Comparación de valores actuales.

El valor actual se define como aquel valor resultante luego de aplicar la operación de actualización a sumas a recibir o pagar en el futuro. Equivale al valor nominal descontado. Que a su vez es aquel utilizado en los contratos de leasing financiero para designar el monto del mismo por las suma de las cuotas de contado, periódicas y final por la opción de compra.

El valor actual dicho de otro modo más sencillo no es ni más ni menos que cuanto vale hoy cada peso a pagar o recibir en el futuro.

Este método consiste en comparar los valores actuales de los flujos de fondos obtenidos para cada una de las alternativas, y como solución aquel que tenga el menor valor actual es la alternativa correcta a elegir.

#### Desarrollo:

Tipos de tasas que intervienen:

- a) La tasa de rentabilidad de la empresa de leasing es de 20%
- b) La tasa de rentabilidad sobre el capital será de un 17%
- c) La tasa de interés bancario será del 18%

1.- Determinación del valor de la cuota de leasing mediante fórmula de anualidad anticipada.

$$V = R \times \left[ \frac{1-(1+i)^{-(n-1)}}{i} + 1 \right]$$

Haciendo aplicación de la fórmula enunciada tenemos:

$$\$10.000.000 = R \times \left[ \frac{1-(1+0,20)^{-(4)}}{i} + 1 \right] = \$ 2.786.498$$

Cuota de Leasing = \$ 2.786.498

Debido a que según lo señalado en el enunciado del caso los pagos periódicos se efectúan por adelantado esto significa que al momento de ser firmado el contrato y según lo convenido en el debe pagarse una cuota en el período 0, en el numerador de la fórmula desarrollada aparece Valor actual de una anualidad a 4 años, lo que expresado en términos matemáticos es igual a decir n-1 períodos a una tasa de i. Esto implica que para el caso del pago contado y como se paga en el período 0 ya está actualizada y por ello no requiere ser descontada a una tasa i que en este caso es el 20%, que para efectos de cálculos debe expresarse 0,20.

Para el caso del denominador como es la empresa de leasing la que calcula el valor de la cuota y se lo señala al arrendatario para efectos de programar sus pagos

futuros, debe considerar la rentabilidad esperada por ella es decir 20%. No se considera el valor residual dado que el bien materia del arriendo esta sujeto a la posibilidad de hacer efectiva la opción de compra y en tal evento ser enajenado dejando de pertenecer a la arrendadora su propiedad , evitando con ello la posibilidad de tener un ingreso producto del valor residual.

## 2 .- Determinación del valor de la cuota de préstamo

Aplicando el mismo esquema de resolución planteado para la determinación del valor de la cuota de leasing podemos obtener el valor buscado para la cuota de préstamo. Pero en este caso se considera una anualidad vencida ya que se paga al final de cada período.

$$V = R \times \left[ \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \right]$$

Aplicando la formula tenemos:

$$\$10.000.000 = R \times \left[ \frac{1-(1+0,18)^{-5}}{0,18} \right] = \$ 3.197.778$$

Como se puede observar en el numerador aparece la tasa de interés cobrada por la entidad financiera 18% elevada a -5 que son los períodos en que se sirve la deuda evaluados al monto que nos presta el banco en el período 0 y este equivale al valor de las maquinarias es decir \$10.000.000. Por otro lado en el denominador se

expresa el valor del dinero con una tasa del 18% que es la ofrecida por la institución financiera.

3.- Determinación de la cuota de Depreciación.

La modalidad de resolución es la ya expuesta, con la diferencia que se introduce una variable tributaria cual es el crédito por compras del Activo Fijo Inmovilizado que se planteo en el punto 3.3.6, beneficio del Art. 33 bis ( DL 824 ).

$$\text{Cuota de Depreciación} = \frac{10.000.000 - (200.000 + 1.000.000)}{\quad} = \$ 1.760.000$$

5

La determinación de la cuota de depreciación se realiza en función del monto pagado al contado es decir \$ 10.000.000, y como el bien se compra por parte de la empresa da derecho a imputar como gasto del período la alícuota de depreciación correspondiente. Aparece un descuento de \$ 200.000 esto equivale al crédito del 2% art. 33 bis ya mencionado y que se obtiene conforme a Circular N°41 de Agosto 1990 "El crédito se determinará aplicada la corrección monetaria y antes de deducir la depreciación correspondiente, el crédito por bienes del activo fijo en aquella parte que efectivamente rebajada del impuesto renta constituirá un menor costo de adquisición". El \$ 1.000.000 corresponde al valor residual y que se espera recuperar al final del quinto año expresado a valor actual, que en este caso equivale al 10% del préstamo solicitado que hoy representa el valor actual del desembolso..

Con la determinación de estas cuotas nos encontramos en situación de iniciar el proceso de cálculos tendientes obtener los antecedentes necesarios para la decisión de compra mediante leasing o préstamo bancario.

#### 1.- OPCION DE LEASING

Año	Cuota Leasing	Ahorro Impuesto	Desembolso Caja
0	\$2.786.498	\$0	\$2.786.498
1	\$2.786.498	\$617.975	\$2.168.523
2	\$2.786.498	\$417.975	\$2.368.523
3	\$2.786.498	\$417.975	\$2.368.523
4	\$2.786.498	\$417.975	\$2.368.523
5	\$0	\$417.975	-\$417.975

Al observar el cuadro podemos darnos cuenta del efecto del pago de las cuotas por anticipado, situación que se hace efectiva en el período 0, vale decir al momento de la firma del respectivo contrato y antes de recibir un beneficio o contraprestación por dicho desembolso, debido a que entre la aceptación del compromiso y la entrega material del bien media un plazo, que para los efectos prácticos de este análisis se supondrá Diciembre y la entrega real del bien en Enero del año siguiente, por tanto no se ha consumido nada de la primera cuota. Esto trae consigo que en el Balance del año 0 en que se materializa el primer pago debe registrarse en el Activo como - Gasto pagado por anticipado ya que no se encuentra ni Devengado ni Realizado -

El ahorro de impuesto del año 1, línea 2, aparece por un valor distinto al resto de los años siguientes, debido a la aplicación del crédito fiscal del 2%

proveniente como ya se ha dicho del Art. 33 bis del D.L. 824 determinado sobre el valor del bien objeto del contrato de leasing  $\$ 10.000.000 \times 2\% = \$ 200.000 + \$ 417.975$  proveniente del ahorro por el pago de cuota contratada. Debemos recordar que este beneficio se aplica por una sola vez aún cuando el bien siga prestando servicios en la empresa.

En el año 5 no hay pago de cuota debido a que según lo señalado en enunciado del ejemplo se dijo que son pagos anticipados sin embargo se produce un ahorro de impuesto producto de que en el año 0 no hubo gasto, y en forma adicional para los efectos de flujo de caja debe considerarse como un egreso negativo que es lo mismo que un ingreso para efectos de análisis.

La columna ahorro de impuesto representa el monto de las cuotas a pagar durante la duración del contrato, por la tasa de impuesto de renta 15%, ya que al ser un gasto aceptado disminuye la utilidad de cada uno de los ejercicios, produciendo en definitiva un ahorro de impuesto.

## 2.- OPCION DE PRESTAMO.

Año	Cuota Prestamo	Deuda Inicial	Intereses	Abono Capital	Saldo Insoluto
1	3.197.778	10.000.000	1.800.000	1.397.778	8.602.222
2	3.197.778	8.602.222	1.548.400	1.649.379	6.952.843
3	3.197.778	6.952.843	1.251.512	1.946.267	5.006.576
4	3.197.778	5.006.576	901.184	2.296.595	2.709.985
5	3.197.778	2.709.985	487.797	2.709.982	-.-

Para poder iniciar una revisión de esta alternativa es necesario el desarrollo de una Tabla de Amortización , que nos permita descomponer al pago de cada una de las cuotas y obtener el monto que se destina a capital e intereses. Ya que es sabido que en

el caso de un préstamo los componentes de las cuotas tienen distintos destinos y efectos tributarios . El monto pagado por concepto de Capital no constituye gasto y se carga en la cuenta Prestamos bancarios por pagar, en el caso de los intereses estos van al Estado de resultado afectando las utilidades de dicho ejercicio disminuyendolas.

En esta tabla se considera la tasa de un 18% ofrecida por el banco para el préstamo, la que se aplica sobre el saldo insoluto, permitiendonos obtener el monto de los intereses, la diferencia entre el monto de la cuota y los intereses constituyen el abono a capital.

### 3.- FLUJO DE CAJA PARA LA OPCION DE PRESTAMO

Año	DESEMBOLSOS	GASTOS A RESULTADOS			Total Gastos	Ahorro Imptos	Egresos de Caja
	Cuota de Presta.	Deprec.	Interés	Mantención			
1	3.197.778	1.760.000	1.800.000	500.000	4.060.000	809.000	2.888.778
2	3.197.778	1.760.000	1.548.400	500.000	3.808.400	571.260	3.126.518
3	3.197.778	1.760.000	1.251.512	500.000	3.511.512	526.727	3.171.052
4	3.197.778	1.760.000	901.184	500.000	3.161.184	474.178	3.223.601
5	3.197.778	1.760.000	487.797	500.000	2.747.797	412.170	3.285.609

En este cuadro podemos apreciar como los pagos son anualidades vencidas y figuran como tales al final de cada uno de los años, se presenta dividido en dos grandes columnas que representan los que afectan el flujo de caja llamado Desembolsos y los ítemes que afectan el Estado de Resultado. Los desembolsos representan el pago periódico de las cuotas de préstamo. La cuota de préstamo es la determinada en el punto 4.1.1.1 nº 2 . En la segunda gran columna se presenta las partidas que afectan el resultado y que en el caso de los intereses estos forman parte del egreso de caja y

bien sabemos que un egreso no necesariamente es un gasto, la depreciación es la que se determinó en el punto 4.1.1.1 n°3 .

En la columna de ahorro de impuesto se presenta en la línea 1 un ahorro de \$ 809.000 que se obtiene del siguiente modo, al total de gastos se le aplica la tasa general de impuesto de renta que es un 15%, resultando: \$4.060.00 x 15%=609.000 + 2% de crédito fiscal sobre el monto de compras del activo fijo inmovilizado comprado nuevo según al art.33 bis equivalente a \$ 10.000.000 x 2% = 200.000, dando un ahorro total de \$ 809.000, que aunque parezca repetitivo sólo se puede ocupar dicho crédito por una sola vez aunque el bien permanezca en funciones el resto de los períodos. El resto de las líneas de ahorro de impuesto se determinan mediante la aplicación del 15% sobre la línea de la columna de gastos, que incluye intereses, depreciación y mantención.

4.-COMPARACION DE FLUJOS DE CAJA A VALOR ACTUAL

AÑO	LEASING			PRESTAMO		
	Egresos de Caja	Factor de Actualiz.	V.A. Egresos	Egresos de Caja	Factor de Actualiz.	V.A. Egresos
0	2.786.498	1,00000	2.786.498		1,00000	0
1	2.168.523	0,85470	1.853.438	2.888.778	0,85470	2.469.041
2	2.368.523	0,73051	1.730.238	3.126.518	0,73051	2.283.964
3	2.368.523	0,62437	1.478.836	3.171.052	0,62437	1.979.911
4	2.368.523	0,53365	1.263.962	3.223.601	0,53365	1.720.275
5	-417.975	0,45611	-190.643	3.285.609	0,45611	1.498.603
		Total	8.922.329	SUBTOTAL		9.951.794
	Valor Residual		-850.000	Valor Residual		-850.000
	TOTAL		8.072.329	TOTAL		9.101.794

En la comparación de ambas alternativas de financiamiento es necesario traerlas a valor presente mediante una tasa de descuento que en este caso corresponde a la tasa del 17%, que es la tasa de rentabilidad sobre el capital, determinada por la empresa, pues bien ambos flujos de caja que ya han sido establecidos en los cuadros previos nos sirven de fuente para este análisis. En donde la única novedad resulta ser el descuento de \$ 850.000 proveniente de la consideración del valor residual que aprovecha la empresa dueña de las máquinas que se considera un ingreso de caja, descontando el impuesto de renta, tasa del 15%.

Luego de tener ambos flujos igualados a una misma tasa de descuento es evidente que la mejor opción matemática es la decisión de contraer un leasing pues es la que representa un menor desembolso.

Es necesario señalar que en la actualidad las empresas de Leasing están ofreciendo tasas de interés iguales o inferiores a las del sistema financiero tradicional, esto se explica porque los costos de operación de ellas son mucho más bajos que las de un banco comercial que debe absorber una enorme estructura organizacional compuesta básicamente por personal y otros costos fijos, de este modo la empresa arrendadora aparece como más dinámica y eficiente en el manejo de sus recursos, explicando con ello desde una perspectiva distinta el gran crecimiento del leasing en el último tiempo.

#### 4.1.1.2.- Método de Comparación del costo efectivo.

Este método consiste en lograr calcular la tasa de interés efectiva, de esta forma se evita el tener que elegir una tasa de descuento para igualar ambos flujos como sucede en la comparación del valor actual<sup>(9)</sup>. Se parte con un supuesto que el plan de pagos del préstamo tiene la misma forma que el plan de pagos del leasing para de este modo evitar la desviación producida por las distintas vertientes de pago. Aplicado este supuesto al ejemplo expuesto al iniciar el desarrollo de este capítulo

implicaría que los pagos de cuotas del préstamo se hacen por adelantado al igual que las rentas periódicas del leasing.

En el caso de la alternativa leasing se calcula la tasa efectiva de interés buscando la tasa que iguale los egresos después de impuestos, con el precio de compra ajustado del bien y esto equivale a decir, su precio de costo multiplicado por 1 menos la tasa de impuesto, igualando de esta forma el precio de compra y los egresos sucesivos. Dicho de otro modo es la tasa de descuento que iguala el valor actual de los flujos de salida de efectivo que se esperan con el valor actual de los flujos de entrada de efectivo esperados. Y que en forma matemática se expresa del siguiente modo:

Se representa por la tasa  $r$ , tal que

$$\sum_{t=0}^n \left[ A_t / (1+r)^t \right] = 0$$

En la cual  $A_t$  es el flujo para el período  $t$ , tanto para los flujos netos de efectivo de salida o entrada,  $n$  es el último período en el que se espera tener un flujo de efectivo y la letra griega mayúscula sigma representa la suma de los flujos de efectivo descontados al final de los períodos 0 hasta  $n$ .

Este modelo se desarrolla partiendo del arrendamiento común, para luego determinar el costo efectivo del leasing. Consiste en encontrar la tasa de descuento que iguale el valor al contado ajustado con el flujo futuro de fondos después de impuesto, producto de la operación de arrendamiento. La tasa de descuento encontrada representaría la tasa de interés efectiva de la operación. Una de las principales ventajas de este método es que considera cada opción por separado y en función de los aspectos propios a cada alternativa de financiamiento, dando como resultado una tasa

expresada en porcentaje la que se compara con el costo de cada opción, eligiendo aquella que sea la más baja, por ser la que representa el menor costo de financiamiento. Se dice que en general los ejecutivos prefieren comparar porcentajes que comparar valores actuales.

#### **4.2.- EFECTOS SOBRE INDICES FINANCIEROS**

##### **4.2.1.- EFECTOS DEL LEASING FINANCIERO SOBRE INDICES.**

Para determinar el impacto que tiene sobre los índices financieros una operación de Leasing Financiero es necesario remitirse a los estados financieros de una empresa, para examinar la información contenida en estos, conforme a lo señalado en el Boletín Técnico N° 22 del Colegio de Contadores, que ya se expuso en el punto 3.1.5.1, indicando las cuentas que se afectan por la contabilización. Si aplicamos este criterio al ejemplo expuesto en el citado punto nos da como resultado el siguiente Balance:

**NOTA:** En el que se hace abstracción de otras consideraciones contable excepto lo señalado en el ejemplo.

**ACTIVOS**

**ACTIVOS FIJOS**

Activos en Leasing	4.301.388	
- Depreciación Acumulada	<u>- 430.138.80</u>	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>\$3.871.249,20</u></b>

**PASIVOS**

**PASIVO CIRCULANTE**

Impuesto Diferido por Pagar	93.038,01	
Obligaciones por Leasing a C. plazo	936.000	
- Intereses Diferidos por Leasing a C. Plazo	<u>- 356.410.47</u>	
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>		<b>672.627,54</b>

**PASIVO LARGO PLAZO**

Obligaciones por Leasing a L. Plazo	4.602.000	
-Intereses Diferidos por Leasing	<u>-782.045.53</u>	
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>3.819.954,50</b>

**PATRIMONIO**

Capital	156.000	
Utilidad del Ejercicio	<u>158.656.29</u>	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>314.656,29</b>

<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>\$ 3.871.249,20</u></b>
----------------------	--	-------------------------------

Como se puede observar el Balance se ve afectado por la Contabilización de la operación de leasing. Estos efectos se ven reflejados convenientemente en los estados financieros pero dicho efecto va depender del plazo de duración del contrato de leasing si es de corto, mediano o largo plazo afectando en forma diferente un análisis razonado de la situación. Si nos ceñimos a lo expuesto tenemos los siguientes efectos:

$$1.- \text{Rotación de Activos} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$$

Al aparecer la maquinaria en el activo las ventas denotarán el efecto de contar con dichos bienes de capital, demostrando o no el grado de eficiencia por la inversión en activos inmovilizados.

$$2.- \text{Rentabilidad s/ Capital Propio} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio Neto}}$$

Producto de la gestión de ventas y de los cargo a resultado por la contabilización de los pagos de cuotas de leasing se vera influenciada esta razón. Se debe considerar Patrimonio Neto = Patrimonio-Utilidad Neta.

$$3.- \text{Razón Deuda Capital} = \frac{\text{Deuda de Largo Plazo}}{\text{Capitalización}}$$

En razón de haberse reconocido la deuda o compromiso por leasing en la contabilidad, esta razón arrojará el nivel de endeudamiento producto de esa situación. Capitalización = Patrimonio + Deuda a Largo Plazo.

4.- Veces que se ha Ganado los Intereses= Utilidad Antes de Intereses e Impuestos

Cargo Anual por Intereses

Dado los intereses que se encuentran registrados debido al desglose proveniente de la tabla de amortización, este índice también sufre efectos de la situación del arrendamiento financiero.

5.- Rendimiento Sobre la inversión = Utilidad Neta del Ejercicio

Activos Totales

Nuevamente el contrato por arrendamiento financiero tiene efecto sobre la situación patrimonial de la empresa.

6.- Endeudamiento = Pasivo Circulante + Pasivo Largo Plazo

Activo Total

Razón que se verá afectada por la parte de la Obligaciones por Leasing correspondiente al corto plazo.

7.- Ratio de Cobertura Financiera = UAI+ CNF -ANF

Intereses + Amortizaciones

1 - Tasa de Impuesto

UAI = Utilidad Antes de Intereses e Impuestos

CNF = Cargos No Flujos (Ej. Dep. del Ejercicio, Provisión Incobrables etc.)

ANF = Abonos No Flujos (Ej. Abonos por Corrección Monetaria )

Busca medir la capacidad de los recursos efectivamente generados, excluyendo aquellos que son meros ajustes contables, para soportar la carga financiera de la empresa es decir los intereses más la amortización. Y que en el caso de contar con leasing no se verá afectado explícitamente .

Distinta es la situación del análisis de los antecedentes si se realiza una vez efectuados los ajustes Tributarios extracontables, con el fin de determinar la renta líquida imponible pero como lo que debe prevalecer es la norma contable sobre las disposiciones tributarias según el principio Contable "Fondo sobre la Forma" el estudio de razones financieras debe ser sobre los Estados Contables determinados según ellos.

Sin duda que hay elementos que quedan fuera del análisis, como el impacto que tendrá en los niveles de producción y su respectiva estructura de costos el contar con moderna tecnología y equipos así como la rapidez de reponer inventarios, sin perjuicio de la posibilidad de elevar el nivel de ventas dado los menores precios derivados de menores costos de producción y eventualmente una mejor calidad de los productos. Incidencias todas que se han de tener en cuenta en la decisión de optar a un contrato de leasing pero que no son medibles en términos de causa efecto para un usuario externo de la información.

#### 4.2.2.- EFECTOS DEL LEASING OPERATIVO SOBRE INDICES.

Un impacto distinto en los estados financieros lo tiene el Leasing Operativo, debido a la normativa contable al respecto señalada en el Boletín Técnico N°22, que prescribe, En el N° 25. "Las operaciones de "leasing operativo" se contabilizarán en forma similar a un contrato normal de arrendamiento." Pues solo debe indicar tal situación en una nota explicativa a los estados financieros en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato respectivo. Debido a que en el evento de existir un contrato de leasing operativo este queda sujeto a las notas explicativas a los estados financieros produce un efecto hundido mostrando de este modo una imagen financiera mejor que la real efectos que se pueden visualizar en las siguientes razones financieras.

$$1.- \text{Rendimiento sobre Inversión} = \frac{\text{Utilidad Neta del Ejercicio}}{\text{Activos Totales}}$$

Debido a que en el monto de activos totales no estará reflejado la verdadera cuantía de los activos que se encuentran en operación, la empresa aparecerá más eficiente de lo que realmente es por los mejores ingresos, producto de contar con bienes de capital que no tenía.

$$2.- \text{Veces que se ha Ganado los Intereses} = \frac{\text{Utilidad Antes de Intereses e Impuestos}}{\text{Cargo Anual por Intereses}}$$

Debido a que estas cuentas no son afectadas por no existir Intereses ni Depreciación producto del tipo de operación de leasing analizado, la entidad aparece como mejor dispuesta a absorber costos financieros, que lo que su estructura le permite.

$$3.- \text{Razón Deuda Capital} = \frac{\text{Deuda de Largo Plazo}}{\text{Capitalización}}$$

Como se puede suponer y debido a que la obligación de largo plazo no aparece contabilizada la empresa, ofrece un nivel de endeudamiento menor. Recordemos que el contrato de leasing operativo la obliga a un desembolso futuro, por un período de tiempo que normalmente es más de un año, pero que debido a la norma contable debe ser tratado como un arrendamiento común, esto implicante que se contabiliza cuando se devenga o paga.

$$4.- \text{Rotación de Activos} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$$

El resultado de la aplicación de este índice nos dará un nivel de Ventas influenciado por la mejor capacidad tecnológica que ofrece hoy la compañía producto

de contar con bienes comprados mediante esta modalidad, demostrando ser muy eficiente en el manejo de su inversión de activo inmovilizado, puesto que un monto mínimo de inversión es capaz de generar un buen nivel de ingresos.

Esta diferencia de aplicación en la norma contable genera lo que en círculos financiero contable se denomina presentación " maquilada " de los estados financieros de una entidad.

#### **4.3.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL FINANCIAMIENTO MEDIANTE LEASING.**

Como toda situación en la que hay que decidir por un camino u otro presenta fortalezas y debilidades o bien ventajas y desventajas, que simbolizan el costo de oportunidad, de tomar una opción en perjuicio de otra. La presente enumeración descriptiva no pretende ser exhaustivo, puesto en cada una de ellas falta el componente asociado a la realidad de cada decisor, y de las decisiones externas como las político Legislativa, respecto del marco jurídico actual en relación a la realidad del Leasing.

##### **4.3.1 VENTAJAS DEL LEASING**

1.- Mejora la capacidad de la empresa para obtener financiamiento externo, debido a la posibilidad de hacer una buena combinación de Endeudamiento y Leasing . Esto por la percepción de la empresa para analistas crediticios, que tienden a no

evaluar como endeudamiento el leasing. Esto sin perjuicio de la capacidad de pago por su carga fija.

2.- Es posible que enfrentados a potenciales inversores no atribuyan el mismo grado de riesgo financiero al financiamiento mediante leasing, Producto de que se tiende a no penalizar la relación entre precio de las acciones y ganancias, tanto como lo harían en caso de deudas.

3.- La opción de financiamiento mediante leasing le da la posibilidad a la empresa arrendataria obtener el uso de un bien sin que ello signifique distraer capital de trabajo.

4.- Permite un importante ahorro de impuesto producto de que en el esquema tributario Chileno, los pagos periódicos del arrendamiento financiero son aceptados como gastos, disminuyendo de este modo la renta líquida imponible afecta a impuesto de renta.

5.- Se puede acceder a un interesante beneficio tributario por la compra de Activo Fijo Inmovilizado como crédito contra el Impuesto de Renta de Primera Categoría. Porque el legislador traspasa el beneficio en estos casos al arrendatario y no al comprador quien es el dueño de la cosa arrendada.

6.- Permite el cargo a resultado como importe de la cuota de arrendamiento periódico, de un bien inmueble con terreno incluido, obteniendo de esta forma la posibilidad de llevarlo a gasto en forma lícita ( Bien sabemos que los terrenos no se deprecian sin embargo, si pueden ir a gasto por esta vía). Disminuyendo con ello la base imponible para renta.

7.- Permite separar por medio del contrato la propiedad del bien, del uso de los bienes de capital, durante el tiempo que se mantiene el contrato, evitando con ello largos procesos que anteceden las decisiones de compra en la gestión empresarial.

8.- El leasing permite generar un 100% de la inversión, para los efectos del pago de sus respectivas cuotas, ya que estas podrán ser canceladas con ahorro de los gastos producidos por el uso del bien o con la generación de caja adicional, evitándose incluso el valor del IVA, ya que este es cancelado por la empresa de leasing.

#### 4.3.2.-DESVENTAJAS DEL LEASING

1.- En el caso de arrendamiento financiero de una propiedad con terreno no se considera en el contrato salvo disposición expresa al respecto, la plusvalía del terreno con el paso de los años para el período básico de leasing, y en tal opción si el precio de la última cuota de opción de compra hiciera mención a ello lo más probable es que sea a valor de mercado al momento de hacer efectiva la opción. Si esa es la situación quizás no se pueda renovar el contrato por el alto costo de las nuevas condiciones, y en ese caso la mejor opción hubiera sido comprar el bien.

2.-La imposibilidad de poner término por anticipado al contrato sin que ello implique una indemnización para el arrendador, que normalmente cubre todo el período de vigencia, que falta por cumplir.

3.- El monto de la tasa de interés para operaciones de leasing suele ser más alta que los intereses para operaciones crediticias de préstamo.(Sin considerar en esa opción el significativo ahorro de impuestos que cubre con creces la mayor tasa de intereses).

4.- El arrendatario debe asumir todo el costo de mantención y de reparaciones en las que se incurra por el bien arrendado. Así como los daños emergentes producto de siniestros o accidentes. Asumirá también el costo de asegurar el bien durante el período de arrendamiento.

5.- La arrendataria no podrá subarrendar los bienes producto del contrato de leasing, ni podrá cambiarlos de lugar de destinación si no es mediante una autorización escrita del arrendador constituyendo con ello una limitación al goce pleno de los bienes en cuestión.

## CONCLUSIONES

Al llegar al término de este trabajo es necesario dejar establecido, a objeto de mostrar una visión global e integradora del mismo un conjunto de antecedentes que nos permitan señalar ciertas consideraciones generales así como recomendaciones válidas respecto de la materia objeto de estudio.

Producto de la recopilación e investigación de elementos para poder resolver las inquietudes planteadas en la introducción, de la memoria, se ha podido determinar que aún cuando al parecer el Leasing es una actividad de reciente data, con sorpresa pude constatar cómo estudiosos del tema han logrado establecer que el leasing en cuanto a su esencia como lo es el contrato de arrendamiento de cosas, ya existía hace 5.000 años. Sin embargo en cuanto a su estructura más técnica y depurada como lo conocemos hoy surge recién a mediados del presente siglo en Norteamérica específicamente en E.E.U.U.. En Chile sus primeras manifestaciones en el mercado local son del año 1977 en adelante.

Existen diversas clasificaciones de leasing, pero que en general podrían dividirse en dos grandes grupos como lo son: El leasing operativo y el leasing financiero.

El leasing operativo es un contrato de arrendamiento mediante el cual un fabricante o proveedor entrega un bien de su propiedad a un arrendatario permitiéndole el uso y goce de este. Teniendo como característica básica el ser esencialmente revocable por las partes, la intención de traspasar el dominio de la cosa objeto del contrato no está en los contratantes, la parte arrendadora normalmente se hace cargo de los gastos de mantenimiento, usualmente además los períodos básicos de arrendamiento son por lo general de doce meses, y es común que se le identifique con

el nombre de arrendamiento o alquiler en el sentido clásico de la acepción. En este tipo de operaciones no existe ningún intermediario financiero.

El leasing financiero por otro lado es una técnica de financiamiento, por medio del cual un usuario, se obliga a pagar mensualmente una renta por un determinado plazo, por el uso de un bien facilitado por el propietario y al término de dicho plazo puede hacer uso de una triple opción, que son devolver el bien a su dueño, optar por un nuevo contrato de leasing o hacer efectiva la opción de compra por el valor residual establecido en el respectivo contrato.

En el leasing financiero el elemento común es que siempre existe un intermediario financiero que media entre el fabricante o proveedor del bien y el usuario. El lazo que une la trilogía ya enunciada entre proveedor, arrendatario y empresa de leasing es el contrato, porque una operación de leasing financiero genera a lo menos dos contratos, y ellos son el acuerdo formal entre la empresa de leasing y el proveedor, y por otra parte entre la empresa de leasing y el usuario del bien y es este último quien gatilla la serie de actos consensuales.

Lo normal es que el arrendatario se haga cargo de los gastos de mantención y reparaciones en que se incurra, y en cuanto a la posibilidad de ponerle fin al contrato en forma anticipada es, en lo principal, esencialmente irrevocable.

El leasing financiero en su aspecto formal jurídico, no tiene una normativa especial para los contratos de leasing, por tal motivo se dice que el contrato es innominado, pues no se encuentra regulado por ley alguna de un modo particular y se rige en la actualidad por normas generales relativas a contratos contemplada en el Código Civil. A juicio de destacados juristas se dice que mientras no sea regulado sistemáticamente debe aplicársele además de las reglas generales de los contratos, aquella que más se le asemeje atendida su naturaleza y finalidad. En general se le

asimila a la institución de arrendamiento, rigiéndose por las normas de dicha actividad.

Esta situación no ha sido impedimento para el creciente desarrollo de esta actividad en nuestro país, sin embargo a objeto de lograr una adecuada transparencia del sistema, sería aconsejable dictar normas precisas para regular la actividad.

La ausencia de una normativa específica podría paliarse en gran medida con la casi segura dictación de una Ley para el Leasing Habitacional durante el transcurso del año, que permitiría a la banca, AFP, compañías de seguros y las sociedades anónimas, en conjunto con un subsidio estatal, otorgar la posibilidad de acceder a una vivienda, mediante la modalidad de arriendo financiero, y la renta de arrendamiento tendría una doble finalidad cual es, permitir el uso del bien y abonar capital para la posibilidad de compra.

Se ha analizado en gran parte de este trabajo los efectos contables y tributarios del leasing, pudiendo establecer diversas consideraciones en relación a los variados aspectos enunciados. En cuanto a la norma contable el leasing se encuentra regulado por Boletines Técnicos del Colegio de Contadores, dichos boletines obligan al registro contable según lo normado en ello a todos sus colegiados, dichos boletines son el Nº 22 y Nº 24. Al estudiar estas normas nos encontramos con dos grandes disposiciones referidas a la forma de contabilizar el leasing. Haciendo distinción entre leasing financiero y leasing operativo. El primero de ellos requiere una forma particular de registro que en términos muy generales debita una cuenta de Activo por el valor del contrato a valor actual y una cuenta de intereses diferidos por leasing, contra una cuenta de Pasivo por la obligación al valor nominal del contrato. Se indica además que el leasing operativo no requiere de una contabilización especial, sino registrarlo en forma similar a la de un contrato de arrendamiento común, esto es con cargo a una cuenta de Resultado por el gasto pagado o adeudado.

De esta revisión se puede colegir que la normativa contable difiere de la realidad jurídica establecida en el contrato, puesto que en lo principal se registra contablemente con cargo a una cuenta de activo inmovilizado y abono a una cuenta de pasivo. Situación que difiere de la realidad jurídica ya que el leasing financiero en Chile, no transfiere el dominio del bien objeto del contrato sino lo deja sujeto a una eventualidad, cual es hacer efectiva la opción de compra al término del contrato. Desde el momento que el contrato empieza a regir y hasta antes de hacer efectiva la opción de compra el bien objeto del contrato no deja de pertenecer al arrendador, situación que no es reflejada en la contabilidad de acuerdo a las normas contables.

Por otro lado la contabilización de los contratos de leasing operativo, como un contrato de arrendamiento general es engañoso para el usuario de la información contable, debido a que la empresa que usufructúe de el podría aparecer más eficiente de lo que en realidad es, por un mejor resultado en ventas y productividad como beneficio de contar con un bien en leasing. Sin perjuicio de que no se muestra de un modo sistemático el compromiso adquirido, ni los efectos en su capacidad financiera. Por este motivo sería muy conveniente generalizar la aplicación de normas por parte del Colegio de Contadores para toda la actividad de leasing, tanto operativo como financiero, o en su defecto normar en forma específica el leasing operativo.

En el aspecto tributario al igual como ocurre en el aspecto jurídico genérico, no existen leyes tributarias particulares para este tipo de operaciones, y por ello se rigen por la legislación tributaria general.

Los impuestos que inciden directamente en la actividad de leasing son el IVA (DL 825) y Ley de Renta (DL 824). La Ley de IVA es aplicable sin distinción de ninguna especie a los contratos de leasing y son considerados sin diferencia como arrendamientos, y en tal condición constituye un hecho gravado básico al que se le aplica el impuesto del 18% en beneficio fiscal. Atendiendo a sí se trata de un contrato

de arrendamiento con opción de compra de bienes muebles o inmuebles. De este modo tenemos que el arrendador genera un débito por concepto de facturar la renta periódica y el arrendatario con motivo de recibir la factura tiene derecho a un crédito fiscal producto de la operación.

Respecto de la aplicación de la Ley de la Renta se considera que el bien materia del arrendamiento tiene el carácter de activo fijo inmovilizado y en tal consideración debe ser actualizado conforme a lo señalado en el art.41 de la citada ley, esta corrección monetaria afectará la renta imponible por su abono a resultado, los mencionados bienes podrán ser depreciados según art.31 de Ley de Renta dicha cuota de depreciación se cargará a resultados del ejercicio rebajando la renta imponible , ambas consideraciones deben ser realizadas por parte de quién es el propietario de los bienes en arriendo, situación que difiere de lo señalado en los boletines del Colegio de Contadores. Para la empresa de leasing respecto de las rentas de arrendamiento percibidas o devengadas son ingresos que tributan en primera categoría con un impuesto del 15%. Para el arrendatario el pago de las cuotas de arriendo en forma periódica constituye un gasto aceptado, por tal motivo puede rebajar de la renta imponible las cuotas pagadas o adeudadas al arrendador.

Debido a la discrepancia que surge en la contabilización del leasing financiero, entre la norma contable y las disposiciones tributarias, es necesario realizar una serie de ajustes extra contable a objeto de determinar la adecuada renta imponible de acuerdo a las normas tributarias.

En relación al aspecto financiero existen diversas alternativas que nos permitirían un adecuado nivel de información a objeto de decidir en condiciones de certidumbre y tomar la alternativa de financiamiento que sea la más óptima dentro de un conjunto de opciones. Considerando que la financiación mediante leasing es una más

dentro de un abanico de posibilidades como podría ser la emisión de acciones, bonos, pagarés, debentures o un préstamo bancario.

Si la decisión de financiamiento es mediante préstamo existen diversas formas de comparación a objeto de tomar la más adecuada. Dichos modelos de comparación entre otros son: el método de comparación mediante valor actual, que consiste en descontar a una tasa determinada ambos flujos de fondos, para luego compararlos y como la solución aquella que tenga el menor valor actual, entendiendo como tal cuánto vale hoy cada peso a pagar o recibir en el futuro. Quizás una de los mayores inconvenientes que presenta este método es la determinación de una tasa representativa de las distintas vertientes del flujo de caja, esa tasa puede ser la del costo del capital, otra alternativa es la rentabilidad sobre el capital

En estos métodos tiene gran significación el ahorro de impuesto producto de la aplicación del leasing, este ahorro se produce por el mayor cargo a resultado como consecuencia de la renta periódica. Existen otros métodos tendientes al mismo fin como por ejemplo, método de comparación del costo efectivo .

La aplicación del leasing como fuente de financiamiento presenta ventajas y desventajas y que en términos muy generales se podrían resumir en las siguientes: Ventajas, el monto del arrendamiento como cuota periódica es aceptado como gasto necesario para la empresa arrendataria, generando con ello un importante ahorro tributario, este financiamiento le permite acceder al uso de un bien sin que tenga que distraer capital de trabajo, posibilidad de tener un interesante beneficio tributario por la compra de activo fijo pues la ley, en este caso, lo asimila a compra y da la ventaja al arrendatario del bien. Las desventajas son escasas y como tales tenemos: el costo de mantención y eventuales reparaciones las asume el arrendatario, no se puede poner término por anticipado sin que ello implique una indemnización para el

arrendador, el monto de la tasa de interés suele ser más alto en operaciones de leasing que en otras operaciones crediticias.

Para finalizar estas consideraciones creo necesario dejar establecido que el leasing es la técnica financiera que ha tenido más alto desarrollo en los últimos tiempos, logrando en nuestro país duplicar de año en año su volumen de transacciones, en cuanto a operaciones como montos financiados medido en dólares, demostrando con ello, que es más que una moda o una tendencia, sin embargo, como fuente de financiamiento es una más dentro de las múltiples alternativas y ello implica que es necesario estar siempre evaluando las distintas posibilidades, por lo dinámico del mercado financiero.

Con el ánimo de dejar establecido como recomendación y/o sugerencia la posibilidad de efectuar ciertas modificaciones al actual esquema de funcionamiento del leasing se señalan los siguientes aspectos:

- Lograr la promulgación por parte del Poder Legislativo de una Ley, tendiente a establecer un marco jurídico exclusivo para la actividad de leasing que permita regular esta institución de un modo categórico. Evitando de este modo tener que ser asimilada a alguna categoría existente en nuestra estructura jurídica.

- Lograr que el Colegio de Contadores de Chile modifique la normativa contable vigente contenida en los Boletines Técnicos N°s 22 y 24, debido a la diferencia que se genera entre los registros contables y la realidad jurídica, esta diferencia se genera básicamente en que el contrato de arrendamiento mediante leasing financiero establece que la propiedad del bien pertenece al arrendador, quedando sujeto su dominio a la eventualidad de ejercer alguna de las opciones al final del período y que la contabilidad por disposición de las normas registra como si se transfiriera el dominio del bien objeto del contrato, posibilidad que es una alternativa más dentro de otras, y que de ocurrir sucederá al final del período y no a su inicio. Es por este motivo que se

sugiere además cambiar la forma de registrar una operación de Leasing Operativo debido a que en la norma ya citada se le da tratamiento de arriendo común, con la salvedad de incluir una nota explicativa en los Estados Financieros de la entidad, indicando tal situación, con esta forma de registrar se impide una adecuada exposición en los Estados Financiero Contable de tal compromiso.

Una vez concluido el estudio del tema planteado para la tesis en el marco de los pasos a seguir para optar al Título de Contador Publico y Auditor, es necesario señalar que el tema no se agota con este análisis y que es posible enfocarlo desde otra perspectiva para investigar con otro prisma aspectos referidos a la misma institución del leasing.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Revista Gestión de Finanzas y Mercado de Capitales, Sergio Alvarez H., Volumen N°3, año 1978.
- 2.- El Leasing, Coillot Jacques, traducción de Tomás Pérez Ruiz, segunda edición, 1974.
- 3.- Contratos de Leasing, Manual de Consultas Tributarias N° 160, Asociación de Fiscalizadores de Impuestos Internos, Abril 1991.
- 4.- El Leasing, Carlos Vidal Blanco, Madrid 1977.
- 5.- El Contrato de Leasing, Antonio Ortúzar Solar, Editorial Jurídica, de Chile, 1990.
- 6.- Operación de Leasing, Ricardo Sandoval López, Editorial Jurídica de Chile, 1988.
- 7.- Boletín Técnico, N° 22, Colegio de Contadores de Chile, Enero de 1983.
- 8.- Leasing Operativo y Financiero, Ramón Ramos A. y Gabriel Torres S., Editorial Jurídica Cono Sur Ltda., Mayo de 1993.
- 9.- Administración Financiera, James Van Horne, Prentice-Hall Hispanoamericana S.A., 1988.
- 10.- La Reforma Tributaria Ley 18.985, Hugo Contreras U. y Leonel González S., Ediciones Cepet, Octubre de 1990.

- 11.- Ley de Renta Actualizada, Manual de Consultas Tributarias, Nº 152, Asociación de Fiscalizadores de Impuestos Internos, Agosto de 1990.
- 12.- Manual de Corrección Monetaria, Hugo Contreras U. y Leonel González S. , Editorial Cepet Ltda., 1990.
- 13.- Apuntes de Clases Finanzas, cuarto año Escuela de Auditoría, Universidad de Valparaíso, 1989, profesor Nestor Pérez.
- 14.- Código Tributario 15 Años, Hugo Contreras U. y Leonel González S. , Editorial Cepet Ltda., 1991.
- 15.- Ley de IVA Decreto Ley Nº 825 , Leonardo Rivera R. Revista Nº4 Guía Previsional y Tributaria, Abril 1992.
- 16.- Suplemento Especial de Leasing, diario Estrategia, 5 de Agosto 1993.
- 17.- Estructura de Una Tesis, Apuntes Escuela de Auditoría Universidad de Valparaíso, 1989, tomado de Redacción y Presentación de Escritos Científicos y Técnicos, René Comejo P. y Raúl Henríquez Q., Ed. Serimpres 1984.
- 18.- Revista Escuela de Negocios de Valparaíso, Como Crecer sin Plata, León A. Cohen D. , Junio de 1993.
- 19.- Diversas Circulares y Oficios del S.I.I., relativos al tema.
- 20.- Compendio Boletín Técnico Nº 1 al Boletín Técnico Nº 40, Colegio de Contadores de Chile, Marzo 1990.

**ANEXO "A"**

**MODELO DE UN CONTRATO DE LEASING**

En Valparaíso, a .... de ..... de 199...., comparecen ..... por una parte como arrendadora y, por la otra y como arrendataria ..... y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento sujeto a las siguientes disposiciones:

PRIMERO: Por instrucciones de la arrendataria, la arrendadora procederá a adquirir para sí a ....., en adelante el proveedor, los siguientes bienes:

.....  
.....

SEGUNDO: Por el presente instrumento, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria los bienes descritos en la cláusula primera, quien los toma para destinarlos a sus propias actividades comerciales.

TERCERO: La arrendadora instruirá al proveedor para que entregue los bienes directamente a la arrendataria en ....., y la arrendataria estará obligada a mantenerlos en ese lugar, salvo autorización escrita previa de la arrendadora.

CUARTO: El presente contrato tendrá un plazo fijo de vigencia de .... meses, contados desde la fecha en que se entreguen los bienes arrendados.

**QUINTO:** La arrendataria pagará por concepto de precio del arrendamiento las siguientes cantidades:

a) El equivalente a U.F. .... más I.V.A., que se pagan en este acto a entera satisfacción de la arrendadora.

b) ..... cuotas iguales, mensuales y sucesivas, equivalentes a U.F. .... más I.V.A. , cada una de ellas, que se pagarán todos los días primero de cada mes a partir del 1º de ..... de 19 ...

Para facilitar el cobro de las cuotas, la arrendataria acepta en este acto .... letras de cambio por U.F. .... , cada una de ellas, y con los mismos vencimientos indicados.

El monto de las letras de cambio incluye el Impuesto al Valor Agregado con la actual tasa del 18%. Si dicha tasa fuere modificada, se aplicará la nueva tasa vigente.

Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento, las cuotas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha Unidad y se reajustarán en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor que determine el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que haga sus veces entre la fecha de pago de la citada suma y la fecha de pago efectiva de cada una de las cuotas.

**SEXTO:** Una vez entregados los bienes, la arrendataria deberá dirigir una comunicación a la arrendadora indicando la fecha en que se efectuó dicha entrega, bajo su firma o la de su representante legal. Dicha comunicación deberá remitirse dentro de un plazo máximo de cinco días contados desde la fecha de la entrega; en caso contrario, se entenderá suficiente la comunicación que al respecto entregue el proveedor.

Lo anterior es sin perjuicio de lo pactado en la cláusula siguiente referente a la responsabilidad por la falta de entrega oportuna.

**SEPTIMO:** Habiendo sido seleccionados libremente por la arrendataria tanto los bienes como su proveedor y siendo adquiridos éstos por la arrendadora por instrucciones de la arrendataria y con el único objeto de entregárselos en arrendamiento, aquélla declara que la exime de toda responsabilidad por la falta de entrega oportuna, por defectos de fabricación o funcionamiento o por ineptitud de los bienes para el objeto a que estén destinados. Cualquiera reclamación en este sentido será formulada directamente al proveedor.

Con tal finalidad, la arrendadora cede a la arrendataria cuantos derechos le corresponden para exigir al fabricante o proveedor el cumplimiento de la garantía y/o los servicios de mantención adecuados, subrogando la arrendataria a la arrendadora para estos efectos.

**OCTAVO:** La arrendataria deberá mantener los bienes en perfecto estado de conservación y funcionamiento, efectuando las reparaciones que fueren necesarias, debiendo reemplazar los repuestos y accesorios a su propio cargo, realizando las inspecciones necesarias y ordenar los servicios, elementos y repuestos recomendados o autorizados por el fabricante o proveedor.

La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los repuestos, accesorios y cualquier otro elemento que reemplace o incorpore a los bienes arrendados, los que pertenecerán a la arrendadora desde el momento de su incorporación y no podrán ser retirados al término del arriendo.

**NOVENO:** Sin el consentimiento escrito de la arrendadora, la arrendataria no podrá hacer modificaciones o alteraciones a los bienes, ni introducirle cambios en su funcionamiento.

**DECIMO:** Sin el consentimiento escrito de la arrendadora, la arrendataria no podrá adherir los bienes a un inmueble ni mantenerlos en un inmueble de propiedad de terceros.

En el evento que la arrendataria solicite este consentimiento, debe entregar a la arrendadora una declaración del dueño del inmueble reconociendo el dominio de la arrendadora sobre los bienes y señalando que considerará los mismos como inmueble por adherencia ni destinación y comprometiéndose a no ejercer ningún tipo de derecho sobre ellos.

**UNDECIMO:** La arrendadora estará facultada para adherir a los bienes placas, etiquetas u otras marcas que indiquen que ellos son de su propiedad y la arrendataria no podrá retirarlos bajo ninguna circunstancia.

La arrendataria deberá utilizar los bienes de acuerdo a las aptitudes de los mismos, cumpliendo estrictamente las disposiciones de las autoridades pertinentes y las reglas generales relativas al uso, conservación, transporte o destino de ellos.

La arrendataria se obliga a permitir el acceso a la arrendadora, sus agentes o dependientes a cualquier hora razonable, para que inspeccionen los bienes y el lugar en que se encuentren ubicados.

**DUODECIMO:** La arrendataria reconoce que el dominio de los bienes pertenece a la arrendadora, y, por lo tanto, se compromete a no transferirlos, venderlos, enajenarlos ni ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio.

La arrendataria no podrá subarrendar ni constituir ningún derecho sobre los bienes en favor de terceros. Tampoco podrá ceder bajo ningún título el uso o la mera tenencia de ellos, salvo consentimiento escrito de la arrendadora.

Si se impugnare o desconociere el título de dominio de la arrendadora, la arrendataria deberá darle aviso inmediato, debiendo ejercitar a su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias para acreditar el dominio de los bienes por parte de la arrendadora.

**DECIMOTERCERO:** La arrendataria asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los bienes, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aun cuando ellos provengan de defectos de fabricación o funcionamiento de los mismos.

La arrendataria asume también los riesgos por cualquier accidente producido por la posesión, utilización u operación de los bienes arrendados que ocasione daños en las personas o en los bienes de terceros, los que serán de su entera responsabilidad.

Los bienes arrendados serán entregados a la arrendataria asegurados, obligándose la arrendadora a mantener dicho seguro por toda la vigencia del contrato, por las siguientes coberturas, según las condiciones particulares y generales correspondientes:

- Incendio ordinario, daños materiales causados por rotura de cañerías y/o desbordamiento de estanques.
- Incendio y daños materiales a consecuencia de huelga, sin incluir gastos de protección.
- Pérdidas y daños materiales por actos terroristas y/o maliciosos.
- Riesgos de la naturaleza, excluyendo terremoto.

- Incendio causado por terremoto y daños materiales causados por conmoción terrestre, en conjunto.

- Daños materiales causados por explosiones

El monto asegurado será siempre igual al valor real de los bienes, valor que a esta fecha las partes están de acuerdo que es el equivalente a U.F. ...., quedando la arrendadora facultada expresamente por la arrendataria para ajustar dicha cantidad si variacen las actuales condiciones.

El seguro será contratado con una franquicia por la cobertura de terremoto de 2% con un mínimo de U.F. 50,00 por toda y cada pérdida, la cual será cubierta por la arrendataria.

Las partes dejan expresa constancia que las señaladas coberturas fueron acordados por ellas y que, aun cuando el seguro será tomado por la arrendadora y a su nombre, ésta obra con el expreso consentimiento de las arrendataria en la materia, sin perjuicio de que dichas coberturas o las condiciones generales de los seguros sean modificadas por determinación de la autoridad correspondiente.

La arrendataria podrá, a su propio cargo, asegurar los bienes contra cualquier otro riesgo. Sin embargo, el hecho de no hacerlo no la liberará de la responsabilidad establecida en la cláusula octava.

Será de cargo de la arrendataria cualquier otro seguro que se tome como consecuencia de la aplicación del presente contrato o que pudiera establecerse en carácter de obligatorio y que no está comprendido dentro de lo estipulado en la presente cláusula. Asimismo, la rehabilitación de todos los seguros en caso de siniestro será de cargo de la arrendataria.

**DECIMOCUARTO:** En caso de siniestro, daño o pérdida de los bienes, cualquiera sea su causa y su gravedad, la arrendataria deberá informar a la arrendadora, sin demora, del accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños.

Si el siniestro fuere parcial, la arrendataria continuará pagando las cuotas del precio del arrendamiento, sin descuento alguno.

Si el siniestro fuere total, la arrendataria deberá continuar pagando a la arrendadora las mismas cantidades estipuladas en la cláusula quinta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta la fecha en que el asegurador pague a la arrendadora la correspondiente indemnización.

Producido dicho pago la arrendataria podrá optar, dentro de un plazo de 30 días, a que la arrendadora le ceda la correspondiente indemnización. El precio de la cesión será igual a la suma de las siguientes cantidades: Lo pagado desde la fecha del siniestro, el equivalente a las cuotas pendientes de vencimiento hasta el término inicialmente pactado y el precio indicado en la cláusula décimosexta.

Si la arrendataria no optare por la señalada cesión dentro del plazo indicado, la arrendadora le restituirá, sin intereses, los montos pagados desde la fecha del siniestro, previa deducción de toda cantidad que la arrendataria le adeude, por cualquier concepto.

**DECIMOQUINTO:** Atendido que las partes han acordado las coberturas y montos que se contratarán con la compañía aseguradora, si la indemnización que ésta pague por un siniestro cualquiera, total o parcial, fuere insuficiente para reparar íntegramente o sustituir los bienes arrendados, la arrendataria deberá hacerlo a sus expensas, en cuyo caso continuarán aplicándole las normas del presente contrato, o completar a la

arrendadora una indemnización equivalente a las cuotas pendientes de pago más el precio indicado en la cláusula décimosexta.

**DECIMOSEXTO:** El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula cuarta, sin necesidad de requerimiento previo alguno.

Al término del plazo, si la arrendataria hubiere cumplido con todas las obligaciones que para ella emanan del presente contrato, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Devolver los bienes a la arrendadora, en el lugar que ésta le indique, en perfecto estado de mantención y funcionamiento, sin más desgaste que el normal de su propio uso;
- b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, el que se regirá por las estipulaciones que oportunamente se acuerden por las partes, o
- c) Adquirir los bienes arrendados.

En este caso, el precio de la compraventa será U.F. ...., más el Impuesto al Valor Agregado y cualquier otro impuesto que corresponda y su pago se hará al contado dentro de los cinco días siguientes al término del arrendamiento.

La arrendataria deberá comunicar su decisión a la arrendadora, dentro de los últimos 30 días de vigencia del contrato. Si no lo hiciere, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra a), por lo que deberá restituir los bienes en la forma y condiciones que se señalan en esta cláusula para ese supuesto.

Así mismo, la falta de pago oportuno del precio de la compraventa extinguirá el derecho a adquirir los bienes arrendados, los que, por lo tanto, deberán ser restituidos en la forma ya indicada.

**DECIMOSEPTIMO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la arrendataria en el presente contrato y especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las cuotas pactadas en la cláusula quinta, facultará a la arrendadora para ejercer, a su opción, uno cualquiera de los siguientes derechos:

a) Dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, exigir la inmediata devolución de los bienes arrendados, el pago de la totalidad de las cuotas vencidas y en concepto de cláusula penal, un 25% de las cuotas que se encontraban pendientes de vencimiento a la fecha del incumplimiento. En este caso, la arrendadora está facultada para entrar a los lugares en que se encontraren los bienes a fin de hacerse cargo de los mismos y retirarlos, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, ya que la arrendataria le presta desde ya su autorización para tal efecto, en términos irrevocables, o bien,

b) Exigir de inmediato y sin sujeción a trámite ni declaración alguna el pago de todas las cuotas vencidas y el pago anticipado de todas las cuotas pendientes de vencimiento hasta la terminación del contrato, todas las cuales se considerarán de plazo vencido. Si todas las cuotas fueren pagadas, la arrendataria conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula décimosexta, en los mismos términos, plazos y condiciones allí señaladas.

**DECIMOCTAVO:** En caso que se solicite la quiebra de la arrendataria o de alguno de sus codeudores solidarios, aun cuando ella no hubiere sido declarada, o si alguno de ellos propusiera convenios preventivos, la arrendadora podrá optar por declarar la caducidad del presente contrato y exigir la devolución de bienes, efectuando su retiro, o por exigir el pago anticipado de todas las cuotas pactadas en la cláusula quinta, sin necesidad de declaración judicial alguna, bastando una comunicación en tal sentido dirigida a la arrendataria por carta certificada.

**DECIMONOVENO:** Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a la arrendadora para cobrar el interés máximo que la ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo.

Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que la arrendadora deba realizar por cuenta de la arrendataria.

**VIGESIMO:** La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las cuotas pactadas en la cláusula quinta y/o los demás derechos que para él emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien, para designar un diputado para su cobro.

Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, la arrendadora prenda a favor de un tercero los créditos que este contrato le otorga en contra de la arrendataria, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviare por carta certificada.

**VIGESIMOPRIMERO:** Serán de cargo de la arrendadora los gastos, derechos e impuestos de celebración del presente contrato, incluido el correspondiente a las letras de cambio a que se refiere la cláusula quinta. Los demás gastos e impuestos que tengan su origen en el contrato serán de cargo de la arrendataria así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanan del mismo, incluidas las costas procesales y personales.

**VIGESIMOSEGUNDO:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y dentro de la comuna de Valparaíso, sometiéndose a la jurisdicción de sus tribunales.

La personería de don ..... por ".....", consta de escritura pública de fecha ....de ..... de 19..., ante el Notario de ....., don .....

La personería de don ..... por ".....", consta de escritura pública de fecha ..... de ..... de 19 ....., ante el Notario de ..... , don .....

**CUADRO DE AMORTIZACION. ANEXO "B"**  
( Valores expresados en dólares )

Período	Capital Insoluto		Interés US\$	Capital		Total US\$	Capital Insoluto	
	Inicial	US\$		US\$	Final		US\$	
1	89.910,00		899,10	1.100,90		2.000,00	88.809,10	
2	88.809,10		888,09	1.111,91		2.000,00	87.697,19	
3	87.697,19		876,97	1.123,03		2.000,00	86.574,16	
4	86.574,16		865,74	1.134,26		2.000,00	85.439,90	
5	85.439,90		854,40	1.145,60		2.000,00	84.294,30	
6	84.294,30		842,94	1.157,06		2.000,00	83.137,25	
7	83.137,25		831,37	1.168,63		2.000,00	81.968,62	
8	81.968,62		819,69	1.180,31		2.000,00	80.788,31	
9	80.788,31		807,88	1.192,12		2.000,00	79.596,19	
10	79.596,19		795,96	1.204,04		2.000,00	78.392,15	
11	78.392,15		783,92	1.216,08		2.000,00	77.176,07	
12	77.176,07		771,76	1.228,24		2.000,00	75.947,83	
<b>TOTAL AÑO 1</b>			<b>10.037,83</b>	<b>13.962,17</b>		<b>24.000,00</b>		
13	75.947,83		759,48	1.240,52		2.000,00	74.707,31	
14	74.707,31		747,07	1.252,93		2.000,00	73.454,38	
15	73.454,38		734,54	1.265,46		2.000,00	72.188,93	
16	72.188,93		721,89	1.278,11		2.000,00	70.910,81	
17	70.910,81		709,11	1.290,89		2.000,00	69.619,92	
18	69.619,92		696,20	1.303,80		2.000,00	68.316,12	
19	68.316,12		683,16	1.316,84		2.000,00	66.999,28	
20	66.999,28		669,99	1.330,01		2.000,00	65.669,28	
21	65.669,28		656,69	1.343,31		2.000,00	64.325,97	
22	64.325,97		643,26	1.356,74		2.000,00	62.969,23	
23	62.969,23		629,69	1.370,31		2.000,00	61.598,92	
24	61.598,92		615,99	1.384,01		2.000,00	60.214,91	
<b>TOTAL AÑO 2</b>			<b>8.267,08</b>	<b>15.732,92</b>		<b>24.000,00</b>		
25	60.214,91		602,15	1.397,85		2.000,00	58.817,06	
26	58.817,06		588,17	1.411,83		2.000,00	57.405,23	
27	57.405,23		574,05	1.425,95		2.000,00	55.979,28	
28	55.979,28		559,79	1.440,21		2.000,00	54.539,07	
29	54.539,07		545,39	1.454,61		2.000,00	53.084,47	
30	53.084,47		530,84	1.469,16		2.000,00	51.615,31	
31	51.615,31		516,15	1.483,85		2.000,00	50.131,46	
32	50.131,46		501,31	1.498,69		2.000,00	48.632,78	
33	48.632,78		486,33	1.513,67		2.000,00	47.119,11	
34	47.119,11		471,19	1.528,81		2.000,00	45.590,30	
35	45.590,30		455,90	1.544,10		2.000,00	44.046,20	
36	44.046,20		440,46	1.559,54		2.000,00	42.486,66	
<b>TOTAL AÑO 3</b>			<b>6.271,75</b>	<b>17.728,25</b>		<b>24.000,00</b>		

**CUADRO DE AMORTIZACION. ANEXO "B"**  
**(Valores expresados en dólares)**  
**(continuación)**

Período	Capital Insoluto		Interés US\$	Capital US\$	Total US\$	Capital Insoluto	
	Inicial	US\$				Final	US\$
37	42.486,60		424,87	1.575,13	2.000,00	40.911,47	
38	40.911,47		409,11	1.590,89	2.000,00	39.320,58	
39	39.320,58		393,21	1.606,79	2.000,00	37.713,79	
40	37.713,79		377,14	1.622,86	2.000,00	36.090,92	
41	36.090,92		360,91	1.639,09	2.000,00	34.451,83	
42	34.451,83		344,52	1.655,48	2.000,00	32.796,35	
43	32.796,35		327,96	1.672,04	2.000,00	31.124,32	
44	31.124,32		311,24	1.688,76	2.000,00	29.435,56	
45	29.435,56		294,36	1.705,64	2.000,00	27.729,91	
46	27.729,91		277,30	1.722,70	2.000,00	26.007,21	
47	26.007,21		260,07	1.739,93	2.000,00	24.267,29	
48	24.267,29		242,67	1.757,33	2.000,00	22.509,96	
<b>TOTAL AÑO 4</b>			<b>4.023,36</b>	<b>19.976,64</b>	<b>24.000,00</b>		
49	22.509,96		225,10	1.774,90	2.000,00	20.735,06	
50	20.735,06		207,35	1.792,65	2.000,00	18.942,41	
51	18.942,41		189,42	1.810,58	2.000,00	17.131,83	
52	17.131,83		171,32	1.828,68	2.000,00	15.303,15	
53	15.303,15		153,03	1.846,97	2.000,00	13.456,18	
54	13.456,18		134,56	1.865,44	2.000,00	11.590,74	
55	11.590,74		115,91	1.884,09	2.000,00	9.706,65	
56	9.706,65		97,07	1.902,93	2.000,00	7.803,72	
57	7.803,72		78,04	1.921,96	2.000,00	5.881,76	
58	5.881,76		58,82	1.941,18	2.000,00	3.940,57	
59	3.940,57		39,41	1.960,59	2.000,00	1.980,06	
opción compra	1.980,06		19,80	1.980,20	2.000,00		
<b>TOTAL AÑO 5</b>			<b>1.489,82</b>	<b>22.510,18</b>	<b>24.000,00</b>		

\* Valores indicados de acuerdo al Boletín N° 22

**ARRENDATARIO. ANEXO "C"**  
**DETERMINACION DEL IMPUESTO DIFERIDO**  
(Valores expresados en dólares)

Año	Cargo Tributario ( Cuotas)	Interés	Cargo Financiero Deprec.	Total	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido(1)
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
1	24.000	10.037,82	9.191	19.228,82	4.771,18	2.385,59
2	24.000	8.267,07	9.191	17.458,07	6.541,93	3.270,97
3	24.000	6.271,73	9.191	15.462,73	8.537,27	4.268,64
4	24.000	4.023,37	9.191	13.214,37	10.785,63	5.392,82
5	24.000	1.489,93	9.191	10.680,93	13.319,07	6.659,54
6(2)	400	-.-	9.191	9.191,00	-8.791,00	-4.395,50
7	400	-.-	9.191	9.191,00	-8.791,00	-4.395,00
8	400	-.-	9.191	9.191,00	-8.791,00	-4.395,00
9	400	-.-	9.191	9.191,00	-8.791,00	-4.395,00
10	400	-.-	9.191	9.191,00	-8.791,00	-4.395,00

(1) Se ha estimado una tasa de 50% de impuesto a la renta

(2) Corresponde a la depreciación en 5 años del bien (resto de vida útil), adquirido en el valor de la última cuota por US\$ 2.000 , al término del contrato (opción de compra).

**CUADRO DE DIFERENCIAS PERMANENTES ANEXO "D"**  
(VALORES EXPRESADOS EN PESOS)

			Valores al Costo	Ajuste por Inflación	Saldo Ajustado	Diferen. Acumul.	Perman. Del Año
<b>Año 1</b>	Adquisición del bien		3.584.490		3.584.490,00		
	Ajuste por inflación	20%		716.898,00	716.898,00		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-71.689,80	-430.138,80		
	<b>Saldo final</b>		<b>3.226.041</b>	<b>645.208,20</b>	<b>3.871.249,20</b>	<b>645.208,20</b>	<b>645.208,20</b>
<b>Año 2</b>	Ajuste por Inflación	10%		387.124,92	387.124,92		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-114.703,67	-473.152,67		
	<b>Saldo final</b>		<b>2.867.592</b>	<b>917.629,45</b>	<b>3.785.221,45</b>	<b>917.629,45</b>	<b>272.421,25</b>
<b>Año 3</b>	Ajuste por Inflación	10%		378.522,15	378.522,15		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-162.018,95	-520.467,95		
	<b>Saldo final</b>		<b>2.509.143</b>	<b>1.134.132,65</b>	<b>3.643.275,65</b>	<b>1.134.132,65</b>	<b>216.503,20</b>
<b>Año 4</b>	Ajuste por Inflación	10%		364.327,56	364.327,56		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-214.065,75	-572.514,75		
	<b>Saldo final</b>		<b>2.150.694</b>	<b>1.284.394,46</b>	<b>3.435.088,46</b>	<b>1.284.394,46</b>	<b>150.261,82</b>
<b>Año 5</b>	Ajuste por Inflación	10%		343.508,85	343.508,85		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-271.317,22	-629.766,22		
	<b>Saldo final</b>		<b>1.792.245</b>	<b>1.356.586,09</b>	<b>3.148.831,09</b>	<b>1.356.586,09</b>	<b>72.191,63</b>
<b>Año 6</b>	Ajuste por Inflación	10%		314.883,11	314.883,11		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-334.293,84	-692.742,84		
	<b>Saldo final</b>		<b>1.433.796</b>	<b>1.337.175,35</b>	<b>2.770.971,35</b>	<b>1.337.175,35</b>	<b>-19.410,73</b>
<b>Año 7</b>	Ajuste por Inflación	10%		277.097,14	277.097,14		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-403.568,13	-762.017,13		
	<b>Saldo final</b>		<b>1.075.347</b>	<b>1.210.704,36</b>	<b>2.286.051,36</b>	<b>1.210.704,36</b>	<b>-126.470,99</b>
<b>Año 8</b>	Ajuste por inflación	10%		228.605,14	228.605,14		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-479.769,84	-838.218,84		
	<b>Saldo final</b>		<b>716.898</b>	<b>959.539,66</b>	<b>1.676.437,66</b>	<b>959.539,66</b>	<b>-251.164,70</b>
<b>Año 9</b>	Ajuste por Inflación	10%		167.643,77	167.643,77		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-563.591,73	-922.040,73		
	<b>Saldo final</b>		<b>358.449</b>	<b>563.591,69</b>	<b>922.040,69</b>	<b>563.591,69</b>	<b>-395.947,96</b>
<b>Año 10</b>	Ajuste por Inflación	10%		92.204,07	92.204,07		
	Depreciación ejercicio		-358.449	-655.795,79	-1.014.244,79		
	<b>Saldo final</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>		<b>563.591,69</b>

ARRENDADOR. ANEXO "E"  
DETERMINACION DEL IMPUESTO DIFERIDO

(Valores expresados en dólares)

Año	FINANCIERO			TRIBUTARIO				
	Abono Interés	Cargo Pérdida N°2	Abono (cargo) neto	Abono Cuotas	Cargo Depreciac. N°3	Abono (cargo) neto	Diferencia Temporal	Impuesto Diferido N°1
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
1	10.037,82	397,61	9.640,21	24.000	30.789,23	-6.789,23	16.409,44	6.204,88
2	6.267,07		6.267,07	24.000	30.789,23	-6.789,23	15.036,30	7.516,15
3	6.271,73		6.271,73	24.000	30.789,23	-6.789,23	13.040,98	8.520,38
4	4.023,37		4.023,37	24.000	--	24.000,00	-19.976,83	-9.966,32
5	1.469,93		1.469,93	24.000	--	24.000,00	-22.510,07	-11.255,04
6 (4)	--		--	2.000	--	2.000,00	2.000,00	-1.000,00

N°1 Se ha estimado una tasa de 50% de impuesto a la renta.

N°2 Corresponde a la pérdida por financiamiento reconocida en el n° 23.

N°3 Se ha aplicado una depreciación lineal en 3 años.

N°4 Última cuota correspondiente a la opción de compra.

**Nota:** Lo establecido en los anexos "C", "D", y "E" de este Boletín se refiere al reconocimiento del impuesto diferido en relación a las operaciones de leasing.

**ANEXO "F"**

**NORMATIVA CONTABLE QUE AFECTA AL SISTEMA BANCARIO**

**"NORMAS PARA BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS"**

Debido a que las instituciones financieras no se rigen por lo dispuesto en el Boletín Técnico N° 22, según lo señalado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras a través de las Circulares N°s 603, 2.178, 18 y 0. Se incluyen los citados documentos para ampliar la información referida al tema.

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS**

**CIRCULAR**

**Banco            N° 2.178**

**Financieras    N° 603**

**Santiago, 16 de Mayo de 1986**

**OPERACIONES DE LEASING REALIZADAS POR ENTIDADES FINANCIERAS EN CALIDAD DE ARRENDATARIOS, SU TRATAMIENTO CONTABLE.**

Diversas instituciones financieras mantiene vigentes contratos de leasing por el arriendo con opción de compra de equipos y máquinas destinados a sus propias actividades. Dichos contratos, como no existen instrucciones precisas de esta Superintendencia sobre la materia, han sido motivo de tratamientos contables disímiles en las distintas entidades financieras, verificándose que algunos casos no correspondían a las características de operación.

Con el propósito de mantener un procedimiento contable, uniforme para todo el sistema financiero fiscalizado por esta Superintendencia que refleje a la vez con propiedad la operación de que se trata, se ha resuelto establecer las siguientes disposiciones que regirán al respecto:

#### **I.- GENERALIDADES**

De acuerdo con las disposiciones que se han dado sobre el particular, las operaciones de leasing consisten en obtener el acceso al uso de bienes físicos, generalmente equipos y maquinarias, mediante un contrato de arrendamiento que puede contemplar el derecho del arrendamiento, si así se pacta, de quedarse con bien al término del período de arriendo. Esta modalidad evita, por consiguiente, que la empresa se vea obligada a adquirir de inmediato tales bienes y a efectuar, en consecuencia, importantes inversiones de capital.

Estos contratos, como es sabido, pueden ser de dos tipos: el leasing financiero y el leasing operativo. El contrato del primero establece entre sus cláusulas alguna de las siguientes condiciones que lo caracterizan: la transparencia de la propiedad del bien al arrendatario, si éste hace uso de la opción de compra al término del contrato, la duración de éste cubre una gran parte de la vida útil del bien; el monto de la opción de compra al final del contrato es considerablemente inferior al valor que el bien tendría en el mercado en ese momento; el valor actual de las cuotas de arrendamiento corresponde a una proporción importante de dicho valor de mercado durante el primer tiempo de vigencia del contrato.

Pueden existir, además, contratos que no tengan ninguna de las características recién enumeradas, pero que cuenten con otras que se requieran su contabilización como leasing financiero. Ello puede ocurrir en los casos en que el arrendador ha comprado el bien exclusivamente para el uso del arrendatario, como también cuando éste se hace cargo de los costos de mantención, seguros, reparaciones, impuestos, etc., o en los

casos en que el valor actual de las cuotas de arrendamiento, en relación al valor del bien al comienzo del contrato, sea significativamente mayor que la proporción de la vida útil económica cubierta por el contrato.

De acuerdo con lo descrito, estas operaciones se asemejan a la compra a crédito de los bienes contratados, de ahí también que el tratamiento contable que se les dará, tratándose de créditos de leasing financieros, llevará a incrementar el activo físico de la empresa, reconociendo también desde un comienzo, el pasivo que se asume mediante la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento.

En cuanto a los contratos de leasing operativos, ellos tienen más bien las particularidades de un contrato de arrendamiento, constituyendo el pago de las diferentes cuotas pactadas solamente un gastos para la empresa.

Sobre la base de lo expuesto, se ha resuelto impartir las siguientes instrucciones contables, que distinguen ambas situaciones:

## **II.- NORMAS CONTABLES**

### **1.- Leasing financiero**

Las instituciones financieras que adquieran bienes mediante la concertación de operaciones de leasing financiero registrarán los valores respectivos, de acuerdo a las instrucciones que se indican a continuación:

**1.1. Determinación del valor del bien y de la tasa de devengo de interés de la obligación.**

#### **a) Determinación del valor del bien**

Para los efectos de estas normas se considerará el valor contado del bien objeto del contrato. Si ese valor no fuere conocido, se procederá a contabilizar el valor actual

del contrato, calculado sobre la base de la tasa promedio imperante en el mercado para colocaciones a largo plazo en condiciones de plazo, moneda y reajustabilidad semejantes, vigente a la fecha de la firma del contrato.

**b) Tasa de devengo de interés de la obligación**

La tasa de interés que se utilizará para calcular el devengo de la obligación, corresponderá a la tasa de descuento que resulte de igualar los flujos futuros señalados en el contrato de leasing, con el valor asignado al bien a la fecha en que el contrato sea firmado, de acuerdo a lo señalado en la letra a) precedente.

**1.2.- Por el contrato**

**DEBE: <<Activos físicos por leasing>>.** Esta cuenta se demostrará en la Partida N° 2.305, del formulario MB1. Se debitará a esta cuenta el valor del bien, según lo determinado en el numeral 1.1. anterior.

**HABER: <<Contratos de leasing por parte>>.** Cuenta cuyo saldo se incluirá en la Partida N° 3.070 del formulario MB1. En esta cuenta se demostrará el valor del bien contabilizado en el activo, deducido el pago que se hubiere efectuado al contado.

**1.3 Por los reajustes.**

**DEBE: <<Reajustes pagados sobre contratos de leasing>>.** El saldo de esta cuenta será incluido en la partida que con el N° 5.315 aparece en el formulario MR 1.

**HABER: <<Reajustes por pagar sobre sobre contratos de leasing>>.** Cuenta complementaria, cuyo saldo se demostrará junto al de la cuenta <<Contratos des leasing por pagar>>, de la partida N° 3.070, del formulario MB1.

**1.4.- Por los intereses**

**DEBE:** <<Intereses pagados sobre contratos de leasing>>. Por los intereses devengados sobre el saldo insoluto del capital adeudado, incluidos sus reajustes cuando corresponda, que se encuentre registrado en la cuenta <<Contratos de leasing por pagar>>. Estos intereses se determinarán de acuerdo con lo señalado en la letra b) del numeral 1.1 anterior. El saldo de esta cuenta se demostrará en la partida N° 5.140, del formulario MR1.

**HABER:**<< Intereses por pagar sobre contratos de leasing>>. Por los intereses devengados por pagar sobre contratos des leasing vigentes determinados en la forma indicada anteriormente. El saldo de estos intereses por pagar será demostrado en la partida N° 3.820 del formulario MB1.

**1.5.- Por el pago de los contratos.**

Cada vez que se realice n pago en abono de la obligación contraída en el contrato de leasing se procederá a rebajar en lo que corresponda, el monto de la obligación registrada por ese contrato:

**DEBE:** <<Contratos de leasing por pagar>>

**HABER:** <<Caja>>, o la cuenta pertinente por el giro para efectuar el pago correspondiente.

Además, se debilitará, en la suma que corresponda, la cuenta de "Intereses por pagar sobre contratos de leasing"

**1.6.- Cálculos de los intereses y reajustes**

Tanto los intereses como los reajustes sobre los saldos adeudados se calcularán mensualmente de conformidad con las normas de las Circulares N°s 1.536-97 y 1.551-102 y sus modificaciones y contabilizados de acuerdo con las instrucciones recién señaladas.

### 1.7.- Término del contrato

Al término del contrato y producida la transferencia del bien, se procederá a traspasar éste al Activo Fijo de la empresa, desde la cuenta <<Activos físicos por leasing>>. Consecuentemente con ello se realizará el siguiente registro contable:

**DEBE:**"La cuenta del activo fijo físico en que quedará contabilizado el bien de que se trata.

**HABER:**<<Activos físicos por leasing>>. El traspaso se hará por el valor registrado en esta cuenta, neto de depreciaciones y corrección monetaria.

### 2.- Leasing operativo

Cuando el contrato firmado por la entidad financiera corresponda a un compromiso por leasing operativo, es decir, un contrato que no contenga ninguna de las características que definen a un leasing financiero, según lo señalado en el Título de esta Circular, el registro contable se efectuará de la misma forma en que se procedería con un contrato de arrendamiento, esto es, se llevarán a gastos cada una de las cuotas pagadas de conformidad con el compromiso pactado.

En consecuencia, se procederá de la siguiente forma:

**DEBE:**<<Arriendos pagados por contratos de leasing>>. El saldo de esta cuenta se demostrará en la partida N° 6.240 del formulario MR1.

**HABER:**<<Caja>>, o la cuenta de la cual se giren los recursos para efectuar el pago del arriendo.

### 3.- Depreciaciones y corrección monetaria

Los bienes que se registren en la cuenta <<Activos físicos por leasing>> quedarán sometidos a la normas sobre depreciación de activos fijos físicos que ha impartido esta

Superintendencia en la Circular Nº 2.143-572, del 10 de diciembre de 1985. Igualmente quedarán afectos a corrección monetaria, de acuerdo con las disposiciones de las Circulares Nºs 1.536-97 y 1.557-102 de este organismo.

En el caso de los pasivos asumidos por los contratos de leasing, éstos se ajustarán de acuerdo con la cláusula de reajuste que se hubiera pactado.

En el caso de los pasivos asumidos por los contratos de leasing, estos se ajustarán de acuerdo con la cláusula de reajuste que se hubiera pactado.

### III.- OTRAS DISPOSICIONES

#### 1. Márgenes legales

##### 1.1. Límite de inversiones

El saldo que la institución financiera registra en la cuenta <<Activos físicos por leasing>> quedará afecto al límite de inversiones financieras que corresponden a una vez el capital pagado y reservas de la institución, de que trata el inciso segundo del artículo 83 de la Ley General de Bancos.

##### 1.2. Límite de endeudamiento

Las obligaciones que las entidades financieras contraigan por la firma de contratos de leasing deberán considerarse para los fines de determinar el monto de los depósitos y de obligaciones para con terceros, sujetos al margen que establecen los artículos 81 y 115 de la Ley General de Bancos.

#### 2.- Contratos celebrados con personas relacionadas con la institución financiera.

De conformidad con lo establecido en el Nº 6 del Título IV de la Circular Nº 1.993-442 y en la Carta Circular Nº 53-49, de 14 de Septiembre de 1984, de esta Superintendencia, las empresas bancarias y sociedades financieras que celebren

contratos des leasing con personas relacionadas con la propiedad o gestión de la empresa, deben informar en el formulario T-8, establecido por la citada Carta Circular N° 53-49, los gastos pagados (arriendos y otros) a dichas personas, en virtud de los contratos de leasing que hubieren convenido con ellas, de acuerdo con las instrucciones vigentes sobre el particular.

### **3. Vigencia de estas instrucciones**

Las instrucciones de que trata la presente circular rigen a contar de esta fecha.

### **4. Disposición transitoria**

Las instituciones financieras que mantengan operaciones de leasing registradas de una manera diferente a la señalada en la presente circular, deberán ajustarse a la contabilización que se indica en estas instrucciones, a más tardar el 30 de Juno de 1986, para lo cual deben efectuar con ese objeto y hasta la fecha indicada, los asientos contables a que den lugar las correspondientes regularizaciones, cuidando que los saldos que se registren en las cuentas respectivas, sean iguales a los que se hubieran demostrado en ellas,si la empresa hubiera aplicado los procedimientos indicados en este circular, desde el momento de la firma de los respectivos contratos.

Saluda atentamente a Ud. - Guillermo Ramírez Vilardell, Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras.

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS**

**CIRCULAR**

**Filiales            N° 18**

**Bancos            N° 0**

**Santiago, 18 de Agosto de 1992**

**NORMAS PARA EMPRESAS DE LEASING, FILIALES BANCARIAS.**

**REEMPLAZA INSTRUCCIONES.**

**IV. NORMAS CONTABLES**

Además de las instrucciones contables impartidas a las sociedades filiales de bancos en general, contenidas en el título V de la Circular N° 8 de 20 de diciembre de 1989 y sus modificaciones y de las señaladas en el título precedente, las empresas de leasing deberán ceñirse a las siguientes normas en las materias que se indican:

**1.      Contabilización de las operaciones de leasing**

**1.1.    Suscripción de contratos**

La suscripción de los contratos se reflejará contablemente mediante su registro en cuentas de orden, por su valor nominal. Los respectivos importes se revertirán al momento de registrar en el activo las obligaciones de los arrendatarios, según lo indicado en el numeral 1.3 de este título.

**1.2.    Adquisición de los bienes para leasing**

Los bienes que se adquieran para cumplir con los contratos se registrarán cargando a la cuenta <<Activos para leasing>>, del circulante, todos los costos que se

relacionen directamente con su adquisición, en forma similar a la compra de un bien para uso de la propia empresa, incluidos los necesarios para que los bienes queden en condiciones de ser utilizados por el arrendatario. Dentro de los costos podrán considerarse los intereses y reajustes de las obligaciones asumidas por la compañía para la adquisición de los bienes, que se hayan pagado o devengado hasta la fecha de su entrega al cliente.

Por consiguiente, la cuenta <<Activos para leasing>> reflejará los costos acumulados de los bienes que se adquieren para cumplir con los contratos suscritos, registrados sobre la base de obligaciones asumidas por la empresa, sea que ya estén documentadas o simplemente provisionales por su valor neto, según el caso.

### 1.3. Deudores por leasing. contabilización de los contratos

Cuando se proceda a la entrega del bien, una vez firmada el acta de entrega respectiva, deberá contabilizarse el valor nominal del contrato en la cuenta <<Contratos de leasing>>, abonando la cuenta de <<Activos para leasing>> por el monto correspondiente al bien entregado, según lo indicado en el numeral 1.2 precedente, acreditando la diferencia a la cuenta "intereses diferidos", complementaria de la primera mencionada.

Las cuentas señaladas deben clasificarse en el corto y largo plazo, según el vencimiento hasta un año y a más de un año de las cuotas respectivas, considerando la composición de capital e intereses según la tabla de desarrollo. Para la clasificación entre corto y largo plazo de los saldos, las empresas de leasing mantendrán cuentas separadas en su contabilidad, efectuando mensualmente los traspasos correspondientes.

A fin de reflejar el valor nominal, incluyendo el impuesto al valor agregado (IVA), que corresponderá incorporar a cada una de las cuotas, la contabilización

anterior será complementada cargando la cuenta <<Contratos de leasing>> por el importe de dicho impuesto, con abono a la cuenta complementaria "IVA diferido " , de corto y largo plazo, según el vencimiento.

#### 1.4. Reajustes e intereses de los contratos

##### 1.4.1. Reajustes

Los reajustes deberán contabilizarse de acuerdo con los criterios generales señalados en el N° 7 de este título. El abono a resultados se efectuará por el importe neto de los reajustes aplicados a las cuentas <<Contratos de leasing>>, Intereses diferidos" o " IVA diferido" antes señaladas.

##### 1.4.2. Intereses

Los intereses devengados se reconocerán mediante el traspaso a resultado de los importes registrados en la cuenta <<Intereses diferidos>> antes mencionada, correspondientes a las cuotas que vencen. Para cumplir con lo dispuesto en la Circular N° 8 dirigida a las sociedades filiales bancarias, que exige el devengo de intereses al menos al cierre de cada mes, deberán efectuarse los traspasos adicionales que correspondan, en proporción a los días transcurridos desde los vencimientos.

#### 1.5. Provisiones y castigos de los contratos

La provisión global señalada en el título V de este Circular deberá quedar reflejada en una cuenta única, vale decir, aquella no corresponderá a la suma de provisiones asociadas a determinados contratos o riesgos.

Los excesos de provisiones que se liberen, como consecuencia de una disminución del riesgo global, se abonarán a la cuenta de resultados que se cargó en su oportunidad para constituir las.

## **2. Bienes recuperados**

### **2.1. Ingreso al activo**

Al momento de producirse la recuperación del o de los bienes entregados en leasing por un contrato resuelto, se traspasará el valor neto del contrato, según los importes registrados a esa fecha, a la cuenta <<Bienes recuperados>>, del activo circulante. No se reactivarán, por lo tanto, los importes que ya estuviesen contablemente castigados.

La incorporación del importe a esa cuenta podrá originar, según lo dispuesto en el N° 2 del título IV, un ajuste a la provisión señalada en el N° 3 del título V de esta Circular.

Dado que se trata de bienes valorizados en su conjunto, por la vía de una provisión, a un valor probable de venta, este activo no queda sujeto a depreciaciones.

### **2.2. Recolocación de los bienes**

El arrendamiento con opción de compra de algún bien recuperado se contabilizará según lo señalado en el numeral 1.3 de este título, considerando como valor neto de los contratos el valor comercial que conste en la respectiva tasación. La diferencia con respecto al valor registrado según lo dispuesto en el numeral precedente, cuando éste sea mayor que el valor comercial se imputará contra las provisiones constituidas o, si ellas fueran insuficientes, se aumentarán dichas provisiones para absorber la pérdida. Si el valor contable fuese inferior al valor comercial se acreditará la diferencia a otros ingresos operacionales.

### **2.3. Venta de los bienes**

Para registrar las ventas de bienes recuperados, se procederá en forma similar a la señalada en el numeral 2.2. precedente, en el sentido de aplicar las

provisiones constituidas para absorber las pérdidas. Por consiguiente, si el precio de venta resulta inferior al valor contable se cargará la diferencia a las provisiones y en el caso contrario se abonará una cuenta de otros ingresos operacionales.

#### **2.4. Arrendamientos sin opción de compra**

En el evento de entregarse en arriendo sin opción de compra un bien recuperado, éste se mantendrá registrado según lo dispuesto en el numeral 2.1 anterior. Los ingresos que se obtengan por dicho arrendamiento se llevarán a resultados no operacionales al momento de percibirse o devengarse según corresponda.

#### **2.5. Castigos de bienes recuperados**

En caso de que corresponda efectuar un castigo para cumplir con lo establecido en el N° 3 del título V de esta Circular se procederá en la forma que se indica a continuación:

a) Al tratarse de bienes cuyo valor contable sea superior a su valor comercial al momento del castigo, se ajustará el primero para dejarlo a su valor comercial aplicando las provisiones constituidas y se traspasará a resultados no operacionales la diferencia, es decir, el importe correspondiente al valor comercial.

b) Cuando se trate de bienes cuyo valor contable sea inferior a su valor comercial, se cargará directamente la cuenta de gastos no operacionales.

### **3. Valores negociables**

Las inversiones en valores negociables o depósitos a plazo que efectúen las empresas de leasing para aplicar transitoriamente sus excedentes, conforme a lo indicado en el numeral 3.3. del título II de la Circular N° 8, dirigida a las sociedades

filiales bancarias, deberán quedar valorizadas al cierre de cada mes, según lo siguiente:

a) Instrumentos de oferta pública : Los documentos emitidos por el Banco Central de Chile o por el Estado y sus organismos, como asimismo, aquellos emitidos por bancos o sociedades financieras, deberán quedar registrados a su valor de adquisición más reajustes, cuando corresponda, e intereses devengados según la tasa de compra o bien a su valor de mercado, el que sea mayor.

b) Depósitos a plazo: Quedarán valorizados a su valor par o si hubieren sido adquiridos de terceros, al valor pagado más reajustes e intereses devengados según la tasa de compra.

c) Documentos adquiridos con pacto: Las operaciones con pacto de retrocompra se tratarán de la misma forma que un depósito a plazo, reconociendo los intereses de acuerdo con la tasa implícita y los reajustes, cuando corresponda.

d) Cuotas de fondos mutuos de renta fija: Se ajustarán según el valor de la cuota al último día del mes.

Los resultados provenientes de las inversiones se reflejarán como ingresos no operacionales.

#### 5. Provisiones por Activo fijo

Si el valor contable al cual se encuentran registradas los bienes del activo fijo es significativamente superior al valor de mercado de ellos, considerando con un criterio amplio de empresa en marcha, este organismo podrá establecer la necesidad de mantener una provisión por la diferencia entre ambos valores.

#### 6. Garantías otorgadas y recibidas

Todas las garantías otorgadas o recibidas por la compañía deberán ser registradas en cuentas de orden.

La apertura de dichas cuentas deberá adecuarse a la necesidad de cubrir los requerimientos de información de esta Superintendencia, cuando corresponda.

En el caso de contratos de leasing entregados en garantía, la cuenta de orden reflejará el valor neto de los contratos.

#### **7. Reajustes y corrección monetaria**

Los resultados por los reajustes de derechos y obligaciones que contienen condiciones de reajustabilidad no se registrarán bajo el concepto de <<corrección monetaria>>, sino que se reconocerán como tales en forma similar a los intereses devengados.

La corrección monetaria, reflejada como tal en un resultado neto, deberá aplicarse sobre el resto de los activos y pasivos no monetarios y sobre el capital pagado y reservas. En el caso de la cuenta correspondiente al capital pagado, se utilizará una cuenta especial de revalorización del capital pagado, para registrar durante el año la correspondiente corrección monetaria, ajustando el saldo de la primera sólo al cierre del ejercicio. Las cuentas de resultado no serán objeto de corrección monetaria.

#### **8. Tipo de cambio para efectos contables**

Los tipos de cambio para ajustar los activos y pasivos al cierre de cada mes deberán basarse en el <<dólar observado>> que publique el Banco Central de Chile en el Diario Oficial, correspondiente al último día hábil del mes respectivo.