



ALERTA LEGAL

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS DESCARTA EXISTENCIA DE ABUSO TRIBUTARIO POR FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO MEDIANTE EL USO DE CAPITAL PREFERENTE Y FONDOS DE INVERSIÓN

Con fecha 25 de agosto del presente año el Servicio de Impuestos Internos (en adelante, el “SII”) emitió su Oficio N°2207 (en adelante el “Oficio”), mediante el cual da respuesta a una consulta relacionada con la eventual existencia o no de abuso o simulación, respecto de una estructura de financiamiento inmobiliario conocida en el mercado como “Capital Preferente”, cuando es realizada por un fondo de inversión.

Al respecto, el SII señaló que aquella estructura en virtud de la cual un fondo de inversión constituye una sociedad por acciones, la cual es financiada mediante aportes de capital y préstamos efectuados por el mismo fondo, la que luego celebra una operación de financiamiento de Capital Preferente con una sociedad inmobiliaria, no constituye un acto o negocio jurídico o conjunto de ellos que pueda ser considerado elusivo.

Principales elementos destacados del Oficio:

a) Fondos de Inversión acogidos a la Ley N° 20.712 (Ley Única de Fondos o “LUF”):

Los Fondos de Inversión constituidos conforme a las normas de la LUF permiten dar transparencia en la administración de recursos, así como también permitir que el negocio sea gestionado por un administrador profesional.

b) Financiamiento con deuda y capital:

El Fondo facilita recursos para el proyecto en parte como capital y en parte como préstamo. En el caso del financiamiento con préstamo, la remuneración que percibe el acreedor corresponderá a intereses, mientras que en el aporte de capital, el accionista recibe dividendos. Así, el préstamo permitiría a los inversionistas obtener rentabilidades con condiciones más atractivas para ellos, sin verse en la necesidad de recurrir a préstamos de terceros. Por otro lado, el financiamiento vía capital evitaría que la sociedad tuviese un balance con un nivel de deuda demasiado elevado, ayudando a limitar en parte el gasto financiero por concepto de intereses que habría tenido que pagar por el préstamo.

Por tanto, se aprecia que, al no optar por un solo medio de financiamiento, sino que combinar ambos métodos, otorgaría eficiencias económicas y financieras para los partícipes de la estructura.

Para más información, contactar a Juan Andrés Larrondo, abogado a cargo del área tributaria, jalarrondo@hdycia.cl