

## ***EL TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL LEASING FINANCIERO***

***Jaime Araujo Camacho***

***Sumario.*** - **1.** Naturaleza jurídica y económica del leasing. **2.** Tratamiento tributario del leasing financiero. **a)** Alcance del IVA. **b)** Alcance del IT y del IMT. **c)** Alcance del IUE. **d)** El leasing inmobiliario. **3.** Comentarios para complementar la regulación tributaria del leasing financiero.

Si bien en todos los impuestos que gravan las operaciones de leasing financiero (no el leasing operativo), la norma reglamentaria es expresa <sup>1</sup>, en la práctica, se ha observado con gran preocupación, que autoridades tributarias han vertido interpretaciones que desvirtúan el tratamiento tributario, que en mi criterio, el legislador acertadamente ha pretendido establecer.

Puntualizando dichas interpretaciones tenemos que: i) se desconoce la exclusión del leasing inmobiliario del objeto del IVA, ii) se amplía la base imponible del IT y del IMT en el caso que el arrendatario ejerza la opción de compra y iii) a través de normas administrativas, se distorsiona el tratamiento que debiera tener el leasing internacional, de cual nos ocuparemos en otra oportunidad.

Por otra parte, es fundamental destacar en el presente trabajo, las ventajas fiscales que conlleva este contrato financiero y exponer algunas observaciones y recomendaciones a objeto de complementar la regulación tributaria y evitar de esta manera posibles prácticas abusivas de parte de los contribuyentes, que por supuesto, también, desvirtúan el tratamiento impositivo del leasing.

Previo al desarrollo de los aspectos tributarios, es preciso establecer la naturaleza jurídica y económica de este tipo de contrato, puesto que ésta define el alcance de cada impuesto.

### **1. NATURALEZA JURÍDICA Y ECONÓMICA DEL LEASING.-**

---

<sup>1</sup> IVA: art. 3° Ley 843 (T.O. 1997); art. 3° DS 21530 (T.O. 1997); IT: art. 6° Segundo párrafo DS 21532 (T.O. 1997); IMT: art. 6° Segundo párrafo DS 24054, IUE: arts. 13° inc. h) y 18° inc. h) DS 24051.

El leasing es un contrato de crédito autónomo, bilateral, de ejecución continuada, consensual y oneroso <sup>2</sup>, siendo naturaleza de carácter financiero crediticio.

Dicho carácter financiero, que define el tratamiento tributario a seguir, se sustenta en los siguientes fundamentos:

- a) De acuerdo con el art. 1° de la Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras, dicha operación puede ser realizada por entidades financieras autorizadas, en razón de que el servicio está circunscrito en el campo de la intermediación financiera. Siendo un contrato propio de esta actividad.
- b) El rendimiento de la operación consiste en un “plus” emergente de la tasa de interés pactada y la duración del negocio, percibido a través del total de las cuotas abonadas una vez deducido el importe total de la inversión originaria y por la posible venta del bien contratado al valor residual pactado;
- c) La duración del contrato es fijada en relación a la duración económica del bien, pues el mismo constituye la garantía de la operación. De esta manera el derecho de propiedad cumple con la función instrumental de servir como medio de garantía por el financiamiento otorgado al arrendatario.
- d) Dada la naturaleza mencionada, el factor constitutivo del vínculo jurídico entre las partes es el financiamiento, que brinda una de ellas y al que recurre la otra, logrando un ensamblamiento interdependiente e indivisible. En este sentido el financiamiento constituye el elemento determinante del leasing donde **las partes estudian el negocio desde un punto de vista financiero ya que en definitiva el arrendador procura, a través del leasing, instrumentar una operación de préstamo**. En base a esta realidad económica (preponderante en materia tributaria de conformidad al art. 8° del CT) y al vínculo jurídico, que la doctrina y el derecho positivo recogen que es posible afirmar que **“sin financiación no habría leasing en el sentido de negocio autónomo”**.

---

<sup>2</sup> De acuerdo con Carlos Gilberto Villegas, Compendio Jurídico y Práctico de la Actividad Bancaria; Vol. I; Editorial Depalma; Buenos Aires; 1986; pag. 674 y sigtes. Es un contrato de crédito, pues implica la transferencia de poder adquisitivo del dador al tomador del leasing. Aunque el objeto no sea dinero sino un bien de capital que se transfiere para el uso al tomador, con opción para adquirir su dominio, importa aportar financiación al empresario para la renovación y mantenimiento de sus bienes de producción. De allí que sea un contrato propio de la actividad financiera. Autónomo, porque no puede asimilarse a ninguno de los contratos tradicionales. Bilateral, porque crea obligaciones para ambas partes contratantes, el dador y tomador. De ejecución continuada, porque no se agota con una prestación, sino que el contrato se va desarrollando durante el tiempo de duración pactado entre las partes. Consensual, pues se perfecciona con el consentimiento de las partes, no con la entrega del bien en leasing y Oneroso, como todo contrato financiero.

- e) La determinación de las cuotas y del valor residual se definen en función de la ya mencionada indivisibilidad del elemento de financiación y de las dos etapas que integran la operación; consiguientemente **las cuotas se determinan en función al valor financiado, la tasa de interés y al plazo de financiamiento; aspectos propios de una operación de préstamo.** Esta circunstancia – reiteramos propia del leasing financiero – se verifica al determinar como valor residual, la suma más baja posible (en muchos casos de US\$ 1.00), pues sobre ella no se percibirán intereses, una vez cancelada la última cuota.

Como se puede ver el leasing financiero (no el operativo), **representa una particular técnica de financiación**, por lo tanto no puede ser asemejada a ningún otro contrato de los llamados tradicionales como son el de compra – venta o el de alquiler; razón por la que conceptualizamos este contrato financiero como autónomo, plenamente diferenciado de aquellos otros y merece un tratamiento tributario propio, adecuado a su naturaleza.

## 2. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL LEASING FINANCIERO.-

Como consecuencia de las anotaciones mencionadas, nuestro ordenamiento jurídico, inserta esta figura en la Ley de Bancos y Entidades Financieras y, de forma expresa, en la normativa impositiva, siendo su tratamiento tributario específico y **acorde a la naturaleza financiera** de esta operación. Sin embargo, como señalamos anteriormente, en la práctica algunas autoridades tributarias, por una incorrecta apreciación de dicha naturaleza financiera, han emitido opiniones oficiales desvirtuando el referido tratamiento tributario y desconociendo dichos elementos que, en resumen, definen la esencia del contrato.

**a) Alcance del IVA.-** A efectos tributarios <sup>3</sup> el leasing financiero está definido como “... *el contrato verbal o escrito mediante el cual una persona natural o jurídica (arrendador) traspa a otras (arrendatario) el derecho de usar un bien físico por un tiempo determinado a cambio de un canon de arrendamiento y que al vencimiento del contrato, una vez cumplidos todos los pagos por parte del arrendatario al arrendador, el arrendatario tiene la opción de; comprar el bien, renovar el contrato o devolver el bien...*”. En este sentido, “La base imponible del impuesto está conformado por el valor total de cada cuota, incluido el costo financiero incorporado en dicha cuota. En caso de ejercerse la opción de compra, dicha

---

<sup>3</sup> art. 5° del D.S. 21530 (T.O. 1997).

*operación recibirá el tratamiento común de las operaciones de compra – venta sobre la base del valor residual del bien, pactando en el respectivo contrato”* <sup>4</sup>.

Ahora bien, como sabemos, el IVA grava la compra – venta de bienes muebles y la prestación de servicios. Como se puede ver, el legislador atendiendo a las dos etapas del contrato, ha dividido el tratamiento en dos fases, la primera como se tratara de un servicio y la segunda, al ejercicio de la opción, como un acto de compra – venta.

Cabe señalar que el hecho imponible sigue el mismo criterio y por tanto se perfecciona – en la primera etapa – “... *en el momento del vencimiento de cada cuota...*” <sup>5</sup> y en la segunda etapa, en el momento del “*pago final del saldo de precio al formalizar la opción de compra*”, situación que no concuerda del todo, con lo dispuesto en forma general para el caso de actos de compra – venta (entrega del bien o acto equivalente que suponga la transferencia de dominio...)”. <sup>6</sup>

Como se puede observar el arrendador es quién financia el IVA (derivado de la adquisición del bien) al arrendatario, pues éste soportará la carga fiscal paulatinamente, en la medida que se vayan devengando las cuotas. Mientras que en leasing se genera un saldo a favor (crédito fiscal IVA) permanente, manteniendo de esta manera un activo inmovilizado.

Sin embargo, si el arrendatario procura un crédito para la compra de un bien, el crédito fiscal proveniente de la adquisición tendrá que ser soportado en su totalidad en una sola vez, aspecto que puede ser beneficioso o no, dependiendo del volumen de ventas gravadas por el IVA.

**b) Alcance del IT y del IMT.-** El IT es un impuesto que grava el ejercicio en el territorio nacional de cualquier actividad – sea ésta lucrativa o no – y recae sobre los ingresos brutos devengados.

De conformidad al art. 74° de la Ley 843 (T.O. 1997) “... se considera ingreso bruto al valor o monto total devengados en concepto de venta de bienes, retribuciones obtenidas por servicios... **intereses obtenidos por préstamos de dinero o plazos de financiación** y en general, de las operaciones realizadas”.

Del análisis del tratamiento impositivo del IT en operaciones de leasing, vemos que el legislador ha reconocido la naturaleza financiera del leasing, su carácter autónomo y de contenido muy particular – como son las dos etapas del contrato – establecido en el art. 6to.

---

4 Idem.

5 art. 4° inc. c) Ley 843 T.O. 1995.

6 inciso a) del art. 4° de la Ley 843 T.O. 1995.

Del D.S. 21532 (T.O. 1997) que indica “... *la base imponible estará dada por el valor total de cada cuota menos el capital financiado...*” y “... *cuando se ejerza la opción de compra, la base imponible está dada por el monto de la transferencia o valor residual del bien...*”.

Consiguientemente el IT se aplica únicamente sobre los “intereses”, no así sobre el “capital”, discriminándose – como corresponde en el caso de préstamos o cualquier operación financiera – los dos elementos que configuran la cuota, es decir separando el capital del interés. Ahora bien, en la segunda etapa del contrato (en la opción de compra), no se distinguen estos elementos de carácter financiero, pues el financiamiento ha concluido y sólo puede hablarse de un precio de compra – venta cuando determinamos el valor de la “opción de compra” o lo que es lo mismo el “valor residual del bien” ; por ello, el impuesto se aplica sobre dicho valor.

El hecho imponible del impuesto se perfecciona, “... *en el momento del vencimiento de cada cuota y en el del pago final del saldo del precio o valor residual del bien al formalizar la opción de compra...*”<sup>7</sup>, ya que en ese momento se devenga el ingreso correspondiente y surge la obligación de pagar el tributo (IT).

Respecto del IMT, ya que este impuesto sólo alcanza a la transferencia de inmuebles y vehículos efectuados en forma directa por el propietario o a través de terceros, de bienes que hubiesen estado inscritos, al momento de la operación, en sus registros respectivos (Derechos Reales y Registro Municipal), se prevé que la base imponible está dada “*únicamente sobre el saldo del precio pagado, cuando, el arrendatario ejerce la opción de compra...*”<sup>8</sup>. A este punto, cabe señalar que el artículo (el párrafo en concreto) presenta una confusa redacción, que debiera ser corregida para evitar erráticas interpretaciones como la señalada por la dirección de Recaudaciones de la H. Alcaldía Municipal en una consulta oficial, que a la letra decía: “... *Respecto del IT y del IMT, dichos impuestos (el que se aplique según se trate de la primera o segunda transferencia), recaen sobre el valor de la opción determinado por el valor residual del bien*”. Interpretación que después de mucha insistencia ha sido rectificadas, reconociéndose la referida naturaleza financiera y las dos etapas del contrato, aplicando como corresponde el IT e IMT sólo sobre el valor de la opción.

**c) Alcance del IUE.-** En este caso, el tratamiento tributario también atiende a la individualidad y autonomía funcional del contrato de leasing, por los siguientes aspectos.

Las cuotas de arrendamiento financiero son consideradas como un **gasto financiero** (Art. 13 inc. h) del D.S. 24051), en este sentido son deducibles a los efectos del IUE “*el valor total*

---

<sup>7</sup> art. 2° inc. F) del D.S: 21532

<sup>8</sup> art. 6to. del D.S. 24054.

*de las cuotas pagadas por operaciones de arrendamiento financiero sobre bienes productores de rentas sujetas al impuesto, así como los gastos que demande el mantenimiento y reparación de los bienes indicados, siempre que en el contrato respectivo se hubiera pactado que dichos gastos corren por cuenta del arrendatario ...”.*

Ahora bien, dado que el arrendatario, en principio, no es dueño del bien arrendado y, que el arrendador, no es quien lo utiliza, dichos *“bienes, objeto de contratos de arrendamiento financiero no son depreciables bajo ningún concepto por ninguna de las partes”* (art. 18 de D.S. 24051).

Como se aprecia, la norma es clara en cuanto a su aplicación, estableciendo que únicamente es deducible el valor de la cuota del contrato cuyos bienes, objeto del mismo, estén afectados por el usuario **exclusivamente a sus explotaciones empresariales** debiendo estar previsto en el contrato, cuál de los dos sujetos de la relación correrá con los gastos del mantenimiento y reparación.

Como “regla general” el art. 8° del D.S. 24051 establece que son deducibles *“todos aquellos gastos realizados tanto en el país como en el exterior, a condición de que estén vinculados con la actividad gravada respaldados con documentos originales”*; por su parte el numeral 2° de la RD 05-003-96, establece que *“todas las compras realizadas a personas jurídicas deberán respaldarse, inobjetablemente, con la respectiva factura legalmente habilitada”*. Sin embargo, en el caso del arrendamiento inmobiliario, como éste, no está gravado por el IVA, resulta inaplicable la exigencia de factura o documento equivalente, por lo tanto, la documentación de respaldo para deducir el gasto será el comprobante original del pago respectivo. Dicha exclusión del IVA se desarrolla a continuación.

**d) El Leasing inmobiliario.-** Para definir el tratamiento tributario del leasing inmobiliario en el hecho imponible del IVA se debe distinguir, a efectos de delimitar su alcance en las operaciones de leasing, dos aspectos fundamentales: **el aspecto subjetivo**, definido en el Art. 1° y 2° de la Ley 843, que de manera genérica establece que están gravados cualquier prestación y segundo: **el aspecto subjetivo**, definido en el art. 3° inc. f) de la misma ley, que delimita los elementos personales de la relación tributaria excluyendo a los sujetos que pudieran realizar estas operaciones con bienes inmuebles; es así que, de conformidad a dicho artículo, sólo son sujetos pasivos del IVA *“quienes realicen operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles”*.

Por otra parte, la referida norma (art. 3° ley 843, distingue la naturaleza jurídica, de operaciones muy diferentes con son el **arrendamiento** y el **arrendamiento financiero**, distinción que en la práctica, la Administración Tributaria ha expresado, en respuesta oficial a un contribuyente, su desacuerdo, pretendiendo gravar las operaciones de leasing

inmobiliario, a través de la aplicación de dudosas analogías al alquiler común, con las cuales no compartimos.

En cuanto al ejercicio de la opción de compra del arrendatario cabe señalar que la venta de **bienes inmuebles**, está también excluida tácitamente del objeto del impuesto, ya que el señalado art. 3°, sólo establece como sujetos pasivos del IVA, a “*quienes en forma habitual o en nombre propio, pero por cuenta de terceros, efectúan ventas de bienes muebles*”. Consiguientemente, la compra – venta de inmuebles, como resultado del ejercicio de la citada opción, no está gravada por el IVA.

La Subsecretaría Nacional de Hacienda, en respuesta a otro contribuyente, ha emitido su opinión expresando:

*Cuando el arrendatario no ejerza la opción de compra del inmueble, los ingresos por arrendamiento financiero se constituyen en alquileres para el arrendador, los mismos que están comprendidos en el art. 3°, inc. c) de la Ley 843 (Texto Ordenado 1995), y,*

*Si el arrendatario ejerce la opción de compra del bien, dicho ordenamiento está únicamente gravado con el impuesto a las Transacciones, conforme lo previsto en el art. 6° del Decreto Supremo N° 21532 (Texto Ordenado 1995).*

En nuestra opinión, el compromiso de ejercitar o no la **opción de compra no modifica la naturaleza del contrato**, aspecto que, de alguna manera, está considerado en el segundo párrafo del art. 3° del D.S. 21530 (Reglamento del IVA) que a los fines del arrendamiento financiero con bienes muebles, establece que “... al vencimiento del contrato, una vez cumplidos todos los pagos por parte del arrendatario al arrendador, el arrendatario tiene la opción de:

- i) comprar el bien con el pago del valor residual del bien pactado en el contrato de arrendamiento con opción de compra;
- renovar el contrato del arrendamiento;
- devolver el bien al arrendador”.

En conclusión, la opinión de la Administración Tributaria es que el leasing inmobiliario **debe ser tratado como un simple arrendamiento**; por su parte la Subsecretaría Nacional de Hacienda concluyó que **su tratamiento impositivo depende del ejercicio de la opción de compra** por parte del arrendatario. Nuestra opinión, no comparte con lo expresado precedentemente, dado que entendemos que dicha operación financiera está **excluida del IVA**.

### **3. COMENTARIOS PARA COMPLEMENTAR LA REGULACIÓN TRIBUTARIA DEL LEASING FINANCIERO.-**

Actualmente la normativa tributaria es muy abierta y poco restrictiva; en este sentido, los contribuyentes pueden efectuar operaciones de leasing financiero a cualquier plazo, sin afectar la deducibilidad fiscal del canon de arrendamiento respecto al IUE.

Por lo tanto, considero que dicha norma debiera establecer la duración mínima del contrato, tanto para el caso de bienes muebles como cuando se trata de bienes inmuebles o establecimientos industriales o, por lo menos, para evitar posibles prácticas abusivas, se podría establecer plazos mínimos de duración, en función de las características y naturaleza de los distintos bienes.

Ahora bien, en cuanto a la recuperación del costo del bien y el cálculo del canon de arrendamiento, éste primero (el costo) debería ser de proporciones iguales (cuota fija a capital), manteniéndose variables únicamente el monto correspondiente a los intereses, de manera que la aplicación del gasto sea consecuente con método de depreciación fiscal vigente (línea recta), puesto que aplicar otro método (cuota fija de capital e interés) significaría un tratamiento inadecuado en relación a la depreciación y poco equitativo para el arrendatario.

Un aspecto a resaltar, es que actualmente es posible financiar en leasing la adquisición de bienes no depreciables como los terrenos, situación que debe ser regulada, estableciéndose que sólo puede deducirse a efectos del IUE la porción de la cuota que corresponda al valor de los bienes susceptibles de depreciación.

Lo señalado no pretende limitar las operaciones de leasing, pues ellas por su naturaleza financiera y por la función de la propiedad del bien como garantía, siempre serán de plazos menores a los de depreciación, pero pensamos que esta libertad contractual de alguna manera debe ser medida (o por lo menos llegarse a una neutralidad impositiva), a fin de evitar posibles prácticas evasoras que al final, pueden generar restricciones fiscales definitivas, que sí, desvirtuarían, la naturaleza de éste contrato. Asimismo, consideramos que es deber del legislador, de las entidades financieras y de los arrendatarios, velar por el fortalecimiento de este tipo de operaciones modernas, que coadyuvan en el desarrollo de la industria y de la economía nacional en general.