

Importante aclaración para definir cuando hay arrendamiento de inmuebles afectos a IVA

Estimados(as):

Siempre hay dudas respecto de cuándo un inmueble tiene instalaciones o muebles que graven su arrendamiento con IVA, ya que claramente hay que distinguir que el hecho gravado es cuando existen “muebles” o cuando hay instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, cosa que en los bienes raíces destinados a la habitación o para uso de oficinas, es más difícil que se dé. Sin embargo, lo más común es que sí tengan muebles, para lo cual es importante separar situaciones específicas, como la instalación de cortinas (roller por ejemplo), luminarias (lámparas), cocina, refrigerador y microondas, ya que si todos están empotrados, no se consideran muebles y, por lo tanto, el arrendamiento no sería un departamento u oficina afecto a IVA. Distinto es el caso de que se incorporen muebles, como la cocina, refrigerador o microondas, como también otros equipos, que no están empotrados, ya que en esa situación si existen muebles, con lo cual el arrendamiento de la oficina o departamento o casa, sería amoblado y por consiguiente se debe afectar con IVA, como también rebaja el 11% proporcional del avalúo de la base afecta a dicho impuesto.

Lean el siguiente oficio publicado recientemente por el SII, donde se puede validar lo que antes comentamos, debiendo tenerlo presente para el análisis de las situaciones que Uds. ven en la práctica:

*VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO –ART. 8, LETRA G). (Ord. N° 943, de 11-05-2018)
SOLICITA UN PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LA APLICACIÓN DE IVA A CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES AMOBLADOS.*

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse acerca de la aplicación del hecho gravado dispuesto en la letra g), del artículo 8° del D.L. N° 825, de 1974.

I.- ANTECEDENTES:

Expone que, en el marco de la asesoría prestada a una entidad no domiciliada ni residente en Chile, que no se encuentra inscrita en el Rol Único Tributario, han surgido ciertas interrogantes respecto de los efectos tributarios del desarrollo de un proyecto inmobiliario en el país, que proyecta la construcción de un edificio de departamentos habitacionales con el fin de percibir las rentas de su arrendamiento.

Una vez que el edificio se encuentre totalmente construido y debidamente recepcionado por la municipalidad correspondiente, se procederá a amoblar cada uno de los 5 departamentos tipo, para su posterior arrendamiento, de acuerdo al detalle que acompaña en su presentación, a saber:

- Tipo 1: Cortinas y lámparas de techo;*
- Tipo 2: Cama 2 plazas y velador;*
- Tipo 3: Horno microondas, refrigerador y lavadora (todos no empotrados);*
- Tipo 4: Horno microondas, refrigerador y lavadora (todos empotrados); y*
- Tipo 5: Cortinas, lámparas de techo, horno microondas, refrigerador y lavadora (los tres últimos, no empotrados)*

Añade que el vehículo de inversión para llevar a cabo el proyecto enunciado aún no ha sido constituido en Chile por el inversionista extranjero.

Señala que la letra g), del artículo 8° del D.L. N° 825, de 1974, establece que “El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda: (...) g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio”.

Además, expone que este Servicio, en el Oficio Ord. N° 2669 de 1990, ha señalado en diversos oficios lo que debe entenderse por “amoblado” indicando que: “la norma aludida al emplear la palabra amoblado no se refiere a mobiliario sino a muebles sin distingo alguno. A tal efecto, el diccionario de la Real Academia Española –vigésima edición, año 1984– da las siguientes definiciones: -AMOBLAR o AMUEBLAR es ‘dotar de muebles un edificio o alguna parte de él’. -MUEBLES es ‘cada uno de los enseres movibles que sirven para los usos necesarios o para decorar casas, oficinas y todo género de locales’”.

Por otro lado, en el caso de un contribuyente que incluye mobiliario a elección de la arrendataria en el inmueble a arrendar, ha señalado, en el Oficio Ord. N° 429 de 2017, que “el contrato de arrendamiento celebrado por Inmobiliaria TTTT, en calidad de propietaria y arrendadora de los inmuebles y Servicios Informáticos XXXX, como arrendataria de los mismos, corresponde al arrendamiento de bienes corporales inmuebles amoblados, el cual se encuentra gravado con IVA de conformidad con la letra g), del artículo 8° del D.L. N° 825, de 1974, desde el momento en que los bienes raíces se encuentren dotados de mobiliario y hasta el término del plazo señalado por las partes, la arrendataria haga devolución de los bienes, o bien opte por adquirir el mobiliario ejerciendo la opción de compra”.

Concluye solicitando confirmar si en la especie cada uno de los 5 tipos de inmuebles señalados deben o no ser considerados como amoblados de acuerdo al detalle de bienes muebles que cada uno contendría al momento del arrendamiento.

II. ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN:

Sobre el particular, cabe señalar que de conformidad al artículo 8°, letra g), del D.L. N°825, de 1974, se grava con Impuesto al Valor Agregado “El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio”.

De acuerdo a lo anterior, para que el arrendamiento, o cualquier cesión del uso de un bien raíz se encuentre gravada con IVA, es necesario que el bien objeto de dichos actos jurídicos se encuentre dotado, en lo pertinente, de bienes corporales muebles.

Así, la existencia del referido hecho gravado, pende de una situación de hecho de carácter objetivo, a saber, en este caso, que el inmueble se encuentre amoblado.

Del listado de los elementos que se arrendarán con cada inmueble, cabe considerar, en forma preliminar, que sólo los contratos Tipo 2 (cama 2 plazas y velador), Tipo 3 (horno microondas, refrigerador y lavadora, todos no empotrados) y Tipo 5 (que en lo relevante comprendería horno microondas, refrigerador y lavadora, los tres, no empotrados) verificarían los elementos del hecho gravado dispuesto en la letra g), del artículo 8° del D.L. N° 825, de 1974, estando, por tanto, gravados con IVA.

Con todo, esta Dirección hace presente que los supuestos de hecho planteados en la consulta no pueden ser verificados a priori, por lo que su concurrencia definitiva debe ser establecida en el proceso de fiscalización respectivo.

*FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR
Oficio N° 943, de 11.05.2018
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos*

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • www.circuloverde.cl