

ORD. N° 47

ANT.: Consulta sobre Tributación de comunidades de copropietarios de edificios.

MAT.: Responde lo que indica.

CONT.: XXXX
RUT yyyy.

PROVIDENCIA, 10.02.2012

**DE : SRA. ZOILA ORELLANA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL (S)**

A : SRA. XXXX

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación de fecha 23.01.2012, en la cual solicita se le informe respecto de la situación tributaria de una comunidad administradora de edificio, frente al Impuesto de Primera Categoría, para lo cual señala que la comunidad administradora del edificio no posee personalidad jurídica y ha celebrado un contrato por el uso de tres metros en la azotea del edificio para instalar allí una antena de telefonía, añadiendo que los únicos dueños de las espacios comunes son los comuneros, que la comunidad no posee contabilidad alguna y que el ingreso de las antenas es absorbido por los gastos e inversiones realizados por la comunidad, por lo que no ha repartido dinero a los comuneros, concluyendo de ello que la Comunidad no ha obtenido un incremento de patrimonio pues no es la propietaria del bien.

Al respecto, cumpla con informar a Ud. lo siguiente:

2.- Sobre el particular, cabe señalar que todas las personas, entre ellas, las comunidades, revisten la calidad de contribuyentes y en la medida que realicen actos que puedan ser calificados como hechos susceptibles de generar impuestos, pueden ser sujetos de impuestos, ya sea de la Ley de la Renta o del Impuesto al Valor Agregado.

Asimismo, debe hacerse presente que las comunidades carecen de personalidad jurídica. No obstante ello, el Servicio ha declarado que en el caso de las comunidades, el contribuyente no es la comunidad misma, sino que el contribuyente es cada comunero en particular por la proporción de las rentas efectivas o presuntas que le correspondan en la comunidad. No obstante ello, el Servicio ha considerado a las comunidades como contribuyentes para efectos de lo dispuesto en la Ley de la Renta, en la medida que se de cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 66 y 68 del Código Tributario, inscribiéndose en el Rol Unico Tributario y debiendo presentar una declaración de inicio de actividades.

3.- Por otra parte, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 19.537, publicada en el Diario Oficial de fecha 16.12.1997 y su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 17 de Junio de 1998, conforme al Art. 3° de la Ley, se advierte que la característica principal de la copropiedad radica en la circunstancia que, junto al dominio individual, existe una comunidad forzada de todos los propietarios sobre alguna parte de los bienes de dominio común.

Asimismo, el Art. 6° de la Ley sobre Impuesto a la Renta, establece que en los casos de comunidades, cuyo origen no sea la sucesión por causa de muerte o disolución de la sociedad conyugal, como también en los casos de sociedades de hecho, los comuneros o socios serán solidariamente responsables de la declaración y pago de los impuestos que afecten a las rentas obtenidas por la comunidad. En virtud de lo anterior, el Servicio ha instruido que las comunidades

pueden actuar como contribuyentes de la Primera Categoría, sin perjuicio que no lo sean, siempre que se pruebe fehacientemente el dominio común del negocio o empresa.

En tal situación, la comunidad debe tributar con el Impuesto de Primera Categoría en la oportunidad que las rentas se devenguen o perciban y los respectivos comuneros con el Impuesto Global Complementario o Adicional, en base a los retiros que efectúen durante el ejercicio, en la medida obviamente que la comunidad se encuentre sujeta a dicha modalidad de tributación al declarar en la Primera Categoría su renta efectiva mediante contabilidad completa y balance general. En el evento que la comunidad declare en la Primera Categoría su renta efectiva mediante una contabilidad simplificada debidamente autorizada para ello, tanto el Impuesto de la Primera Categoría de la comunidad, como los impuestos Global Complementario o Adicional que gravan a los comuneros, deberán declararse en la misma oportunidad que las rentas se perciban o devenguen.

4.- En consecuencia, la comunidad de copropietarios del edificio puede actuar como contribuyente de la Primera Categoría, sin perjuicio que no lo sea, y en la medida que desarrolle una actividad cualquiera de aquellas a que se refiere el artículo 20 de la Ley de la Renta, como la que se indica en su consulta, la cual, conforme a anteriores pronunciamientos del Sr. Director sobre la materia, constituiría una actividad clasificada en el art. 20 N° 3 de la referida Ley, está afecta a las disposiciones de la Primera Categoría.(Oficios N° 5352, de 2003 y 926, de 2001); alcanzándole, entre otras, las siguientes obligaciones:

a) Impuesto de Primera Categoría, aplicada sobre la base imponible de dicho tributo, determinada de acuerdo al mecanismo establecido en los artículos 29 al 33 de la Ley de la Renta;

b) Efectuar pagos provisionales mensuales, de acuerdo a una tasa variable, aplicada sobre los ingresos brutos percibidos o devengados, en cada mes, conforme a lo establecido en la letra a) del Artículo 84 de la Ley de la Renta.

c) Cumplimiento de todas aquellas exigencias de carácter administrativo, como ser: llevar contabilidad completa en libros debidamente timbrados por el Servicio, practicar un balance anual al 31 de diciembre de cada año; efectuar declaraciones mensuales, ya sea por tributos retenidos a terceras personas o de los propios impuestos que les afecten como contribuyentes; presentar una declaración jurada de sus rentas en cada año tributario, cualquiera que sea el resultado obtenido, conforme a las normas del artículo 65 N° 1 y 69 N° 1 de la Ley del ramo; y

d) Al estar obligada a llevar contabilidad completa, conforme a lo dispuesto por el inciso final del Art. 68° de la Ley de la Renta, queda sujeta al mecanismo de la corrección monetaria del Artículo 41 de la Ley de la Renta, y a llevar un Registro FUT, conforme lo dispone la Resolución Exenta del Servicio N° 2.154, de 1991, para los efectos de la aplicación del régimen de tributación en base a retiros o distribuciones que afectan a los comuneros, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 14° de la Ley de la Renta.

5.- De acuerdo a lo señalado, por las rentas que podría percibir la citada comunidad, en su calidad de contribuyente de Primera Categoría, por el arriendo de espacios comunes para la instalación de antenas o gigantografías, se encontraría afecta al mencionado impuesto, tal como se ha señalado en los numerales anteriores.

6.- Ahora bien, respecto al Impuesto al Valor Agregado, cabe señalar que el Artículo 8° letra g) del D.L. N° 825, de 1974, grava con IVA "El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio."

De acuerdo a esta norma, el arriendo de un espacio libre en la azotea de un edificio, o de otros espacios comunes, que no cuenten con mobiliario ni instalación alguna que permita el ejercicio de una actividad comercial o industrial, no se encontrará afecto al Impuesto al Valor Agregado.

Todo lo anterior, así como las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, puede ser consultado en www.sii.cl, en particular en Oficios N° 5352, de 2003 y 926, de 2001, y debe entenderse sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras de este Servicio y de las verificaciones acerca de los efectivos antecedentes fácticos de la operación de que se trate, las que pueden determinar un análisis diverso y conclusiones distintas a las precedentemente indicadas.

Saluda atentamente a usted,

ZOILA ORELLANA GONZÁLEZ
Director Regional (S)
(Res. Ex. N° 960, de 17.01.2012)