

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 2, ART. 8 LETRA G), ART 17
INCISO PRIMERO – CIRCULARES N° 37 DE 2020 Y N° 26 DE 2021 - OFICIO N° 1065
DE 2021**

(ORD. N° 2020, DE 05.08.2021)

Separación del precio en el caso de arriendo de departamento amoblado, estacionamiento y bodega, frente a la Ley sobre Impuesto a la Venta.

Se ha solicitado a este Servicio sobre la separación del precio en el caso de arriendo de departamento amoblado, estacionamiento y bodega, frente a la Ley sobre Impuesto a la Venta.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, y luego de transcribir la conclusión del Oficio N° 1065 de 2021¹, consulta si:

- 1) ¿La conclusión aplica solamente para aquellos contratos en los que se separe el precio del departamento amoblado, el estacionamiento y la bodega?
- 2) ¿Es obligatorio que las partes, de acuerdo con este oficio y sin considerar la autonomía de la voluntad, tengan que separar en el contrato el precio del arriendo por el departamento amoblado, el estacionamiento y la bodega?
- 3) En caso que el contrato fije un precio único de arriendo para el departamento amoblado, el estacionamiento y la bodega y sea obligatorio gravar o no gravar por separado, según sea el caso, ¿de qué forma se establece la base imponible para cumplir con lo indicado en el oficio de referencia?

II ANÁLISIS

Como primera cuestión, y tal como este Servicio ha tenido oportunidad de aclarar, la Conclusión, “en términos generales, pretende contener un extracto de las ideas fundamentales desarrolladas en el cuerpo del oficio o Análisis y no una transcripción literal de las mismas”, pues de lo contrario carecería de objeto en cuanto extracto o resumen².

Por lo tanto, la Conclusión del Oficio N° 1065 de 2021 debe leerse en correspondencia con su Análisis, que trata sobre el nuevo párrafo segundo del N° 2°) del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS)³ y lo instruido al respecto en la Circular N° 26 de 2021, frente al hecho gravado especial establecido en la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

En particular, el párrafo sexto del Análisis informa expresamente, respecto del caso consultado que, “tratándose de un servicio que comprende prestaciones de distinta naturaleza, tanto afectas, no afectas o exentas... en el arriendo de departamentos amoblados, que incluyen bodega y estacionamiento, prestaciones de distinta naturaleza, claramente identificable unas de otras... el valor total del servicio deberá ser desglosado y afectar con IVA sólo el valor determinado correspondiente al departamento amoblado, en la medida que cuente con muebles suficientes para su uso como habitación u oficina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8°, letra g), de la LIVS y lo instruido en la Circular N° 37 de 2020.”

En otras palabras, en el servicio de arriendo de inmuebles a que refiere su presentación, que comprende prestaciones de distinta naturaleza (tanto afectas como no afectas o exentas de IVA), claramente individualizable unas de otras (por ejemplo, los inmuebles tienen roles separados, avalúos individuales, superficies distintas, etc.), se debe gravar con IVA sólo el valor que corresponda al departamento amoblado, no así el arriendo de la bodega y del estacionamiento,

¹ “Tratándose de contratos de arriendo a que se refiere en su consulta, que comprende prestaciones de distinta naturaleza, tanto afectas, como no afectas o exentas, para fines de aplicar el impuesto, se gravará con IVA y en forma independiente, sólo aquellas que de acuerdo a su naturaleza se encuentran afectas, en este caso, el valor asignado al arriendo de cada departamento amoblado, en la medida que cuente con muebles suficientes para su uso habitacional o de oficina, no así, los valores asignados al estacionamiento y a la bodega”.

² Oficio N° 2713 de 2020, reiterando Oficio N° 2099 de 2019.

³ Párrafo incorporado por la letra b) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

para lo cual, como lo ordena la norma, se deberá determinar el valor de cada prestación independientemente.

Luego, si el contrato establece un solo valor o precio para el arriendo en conjunto del departamento amoblado, estacionamiento y bodega, prestaciones tanto afectas como no afectas o exentas de IVA, se debe separar el valor de cada prestación para los fines tributarios⁴.

En este caso, se debe gravar con IVA el precio correspondiente al departamento amoblado, valor que constituye la base imponible del impuesto y al cual se le debe aplicar lo dispuesto en el inciso primero del artículo 17 de la LIVS (deducir de la renta una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble departamento, independiente de sus dependencias).

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) Se confirma lo resuelto en el Oficio N° 1065 de 2021, que debe leerse en conjunto con su Análisis.
- 2) Luego, respecto de las consultas 1) y 2) del Antecedente, se reitera que, tratándose del arriendo de inmuebles señalado en su presentación, que comprende conjuntamente departamento amoblado, estacionamiento y bodega, prestaciones tanto afectas como no afectas o exentas de impuesto, perfectamente individualizables unas de otras, en cuyo contrato se fija un valor o precio total único a dicho servicio, se debe gravar con IVA sólo el valor correspondiente al departamento amoblado, en la medida que cuente con muebles suficientes para su uso habitacional o de oficina, no así los valores correspondientes al estacionamiento y bodega, prestaciones que por su naturaleza se encuentran no afectos o exentos de dicho impuesto.

Lo anterior, sin perjuicio de las facultades de tasación de este Servicio.

- 3) La base imponible para aplicar el IVA estará constituida por la renta de arrendamiento asignada al departamento amoblado, a la cual deberá deducirse una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal del mismo.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2020, de 05-08-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

⁴ Se debe tener presente la parte final del nuevo párrafo segundo del N° 2°) del artículo 2° de la LIVS, al disponer que, para efectos de la determinación de los valores respectivos el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo establecido en el artículo 64 del Código Tributario.