

[Home](#) | [Ventas y Servicios - 2006](#)

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8°, LETRA G), ART. 17°, ART. 53°. (ORD. N° 4.580, DE 15.11.2006)

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES QUE CUENTEN CON INSTALACIONES O MAQUINARIAS QUE PERMITAN EL EJERCICIO DE ALGUNA ACTIVIDAD COMERCIAL O INDUSTRIA – TRATAMIENTO TRIBUTARIO – DETERMINACIÓN BASE IMPONIBLE – DOCUMENTACIÓN QUE PROCEDE EMITIR CUANDO PRODUCTO DE LA REBAJA DISPUESTA EN EL ART. 17°, DEL D.L. N° 825, NO PROCEDE RECARGAR IVA A LAS CUOTAS DE ARRENDAMIENTO.

1.- Se ha recibido en esta Dirección Nacional su presentación del antecedente mediante la cual formula diversas consultas relacionadas con: el hecho gravado especial establecido en el Art. 8°, letra g), del D.L. N° 825; con la determinación de su base imponible y con la documentación que procede emitir cuando producto de la rebaja dispuesta en el Art. 17°, del D.L. N° 825, no procede recargar IVA a las cuotas de arrendamiento.

Señala que su representada celebró un contrato de arrendamiento de un bien raíz, usufructuado por Fundación XXXXXX, el cual cuenta con instalaciones, tales como cámaras de frío, equipamiento para maquila de pescados, red de agua potable, etc., que en conjunto permiten el ejercicio de alguna actividad comercial.

Aporta además los siguientes antecedentes:

- 1.- El bien raíz motivo de este contrato tiene el Rol N° 00000-00000 de la comuna de YYYY.
- 2.- El avalúo fiscal determinado para el segundo semestre del año 2006, asciende a \$0.000.000.000.
- 3.- El valor del arrendamiento tiene un valor anual de U.F. 0.000,00, IVA incluido.

Considerando lo anterior, consulta específicamente se confirme:

1.- Que, según los antecedentes aportados, confirme que el bien raíz materia de la consulta tiene instalaciones que cumplen con los requisitos que hacen de este contrato estar dentro de marco definido en el Art. 8°, letra g), del D.L. N° 825, de 1974.

2.- Que, según los antecedentes aportados, confirme que dicho contrato materia de la consulta se encuentra cubierto totalmente con la exención contenida en el Art. 17°, del D.L. N° 825, sobre Impuesto al Valor Agregado.

3.- Que, por lo anterior, la Fundación XXXXXX no debiera emitir factura por los cobros realizados o bien, emitir factura de venta por servicios no afectos o exentos de IVA.

2.- El arrendamiento de inmuebles que cuenten con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, se encuentra especialmente gravado con Impuesto al Valor Agregado, en el Art. 8°, letra g), del D.L. N° 825.

Por su parte, el artículo 17 del citado texto legal señala que en el caso del arrendamiento de 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 que incluya un bien raíz, podrá deducirse de la renta, para los efectos de la determinación de la base imponible del IVA respectivo, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.

A su vez, el artículo 33°, del D.S. de Hacienda N° 55, de 1977, dispone que para efectuar la rebaja establecida en el Art. 17°, precedentemente citado, se considerará el avalúo fiscal vigente en la fecha en que deba pagarse la renta, remuneración o precio, conforme a lo estipulado en el contrato.

3.- Al respecto, cabe señalar que de lo manifestado en su presentación, se concluye que el inmueble objeto de la consulta cumpliría con los requisitos dispuestos por la norma legal, en términos de contar con instalaciones y maquinarias que permiten el desarrollo de una actividad industrial, como es la maquila de pescado. Por lo tanto, si el inmueble es arrendado en esas condiciones, procede gravar la operación con Impuesto al Valor Agregado.

Respecto del cálculo del tributo en comento, cabe confirmar que en el caso bajo análisis, por la mecánica de determinación de la base imponible, establecida en el Art. 17°, del D.L. N° 825, de 1974, no resulta impuesto a pagar por la operación, ya que la rebaja dispuesta en la referida norma legal, equivalente al 11% del avalúo fiscal, resulta superior a la renta anual de arrendamiento.

Sin embargo, el hecho que no resulte un saldo de impuesto a pagar producto de la determinación de la base imponible, no implica considerar que el arrendamiento del referido inmueble, constituya una operación exenta.

En este mismo sentido, cabe aclarar que la disposición contenida en el Art. 17°, del D.L. N° 825, no establece una exención, toda vez que no libera del Impuesto al Valor Agregado a la operación, en este caso de arrendamiento de inmueble con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, siendo su único objetivo instruir sobre la determinación de la base imponible sobre la cual debe aplicarse el tributo en estos casos.

Finalmente, en lo que dice relación con la documentación a emitir, el arrendador del inmueble deberá sujetarse en todo a lo dispuesto en el Art. 53°, del D.L. N° 825, que establece para los contribuyentes afectos a los impuestos contenidos en dicho cuerpo legal, la obligación de emitir facturas o boletas según corresponda. Ello en atención a que como se señaló precedentemente aún cuando no resulte impuesto a pagar producto de la rebaja establecida en el Art. 17°, del D.L. N° 825, la operación de arrendamiento sigue siendo una operación afecta al tributo en comento.

RICARDO ESCOBAR CALDERON
DIRECTOR

Oficio N° 4.580, de 15.11.2006.
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos