

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G N° 8 – LEY N° 21.210 –
RESOLUCION EX. N° 53 DE 2021 – OFICIO N° 1806 DE 2022
(ORD. N° 3438, DE 25.11.2022)**

Aplicación de IVA al arriendo de locales comerciales ubicados dentro de un proyecto inmobiliario.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA al arriendo de locales comerciales ubicados dentro de un proyecto inmobiliario.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad anónima dedicada al rubro inmobiliario cuya principal actividad consiste en la adquisición de terrenos y el encargo de construcción de proyectos inmobiliarios consistentes en espacios urbanos, así como la administración y explotación de dichos espacios, actualmente desarrolla un proyecto inmobiliario que contará con cuatro torres conectadas en un mismo espacio, en las que se instalarán locales comerciales de diversos tamaños, incluyendo espacios para supermercados, un centro gastronómico, espacios culturales, jardines, entre otros.

Para el desarrollo del proyecto, la sociedad ha celebrado contratos individuales de arrendamiento de los locales comerciales, los que incluyen, a su juicio, instalaciones necesarias y suficientes para el desarrollo de su actividad comercial.

En concreto, cada contrato incluye el acceso a instalaciones comunes como montacargas, andén de carga y descarga, baños comunes para los clientes y para el personal de los locales, casino común para todo el personal de los locales, salas de basura, entre otros.

Finalmente, acompaña a su presentación un modelo del contrato de arrendamiento, así como fotografías de las instalaciones y construcciones que se incluirían en el referido contrato.

Considerando lo anterior, se solicita ratificar que el arrendamiento de los locales comerciales señalados, se encontrarían gravados con IVA, de conformidad con la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), confirmando que el criterio utilizado en el Oficio N° 1806 de 2022, es aplicable a este caso.

II ANÁLISIS

La letra g) del artículo 8° de la LIVS grava con IVA, entre otros, el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimiento de comercio.

Por su parte, el párrafo segundo de la citada letra g) precisa que, para calificar si se trata de un inmueble amoblado o un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean “suficientes” para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente.

Para estos efectos, agrega la misma norma, este Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado, cuestión que se concretó mediante la Resolución Ex. N° 53 de 2021¹.

Dicha resolución instruye que, tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210, se incorporó un elemento de “suficiencia” con la finalidad de establecer un parámetro mínimo para que los respectivos bienes o instalaciones, por sí solos o de modo preponderante, permitan el desarrollo de alguna actividad comercial o industrial² al tiempo de celebrarse el contrato de

¹ Criterios generales establecidos en la Resolución Ex. N° 53 de 2021, en cumplimiento de lo ordenado en el párrafo segundo de la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

² En ese sentido Oficio N° 62 de 2022 y Oficio N° 2597 de 2021.

arriendo, aun cuando en el hecho dichas instalaciones o maquinarias no se utilicen o no se ejerza la actividad.

Se debe precisar que, para los efectos de este hecho gravado, no se consideran las instalaciones comunes a toda edificación³, excluyéndose aquellas instalaciones necesarias para el funcionamiento de cualquier inmueble, independientemente del destino que este tenga; tales como las instalaciones de luz, agua, alcantarillados, estacionamientos, ascensores, etc. Por otra parte, el uso de determinadas instalaciones comunes a todos los arrendatarios del inmueble respectivo no implica necesariamente que estas tengan la calidad de ser comunes a toda edificación⁴.

Precisado lo anterior, se tiene presente que, de acuerdo al artículo tercero del modelo de contrato acompañado, el arrendador da y entrega en arrendamiento al arrendatario, quien lo toma y acepta para sí, el local individualizado (...), así como el uso de las áreas comunes, incluyendo el uso de una serie de instalaciones y equipamientos, tales como montacargas, andén de carga y descarga, bodegas, baños y camarines exclusivos y de uso común, red primaria de extinción de incendios, detección de humos, CTR para conexión de fibra óptica, conexión a energía de emergencia, acometidas de agua potable, acometidas de alcantarillado, acometida de alcantarillado para aguas grasas, surtidor y retorno de agua, inyección de aire fresco, acometida de gas, casino o comedor de uso común para los arrendatarios y salas de basura, entre otros.

A partir de lo expuesto y lo convenido en el artículo tercero del modelo de contrato acompañado por el peticionario, pero sujeto a verificación en las respectivas instancias de fiscalización, puede entenderse que el conjunto de bienes cuyo uso se cede a través del contrato de arrendamiento constituyen instalaciones que permiten de modo preponderante el desarrollo de la actividad comercial, gravándose la operación con IVA en los términos de la letra g) del artículo 8º de la LIVS, siendo aplicable el criterio contenido en el Oficio N° 1806 de 2022.

III CONCLUSIÓN

Conforme a lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que el arrendamiento de los inmuebles junto con las instalaciones referidas en su consulta se encontraría gravado con IVA, en los términos de la letra g) del artículo 8º de la LIVS, cuestión sujeta a verificación en las respectivas instancias de fiscalización.

**HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 3438, de 25-11-2022
Subdirección Normativa
 Depto. de Impuestos Indirectos

³ Resolución Ex. N° 53 de 2021.

⁴ Oficio N° 1806 de 2022.