

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART.2 N° 2, ART. 8
LETRA G – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 31 – LEY N° 21.420 –
CIRCULAR N° 53 DE 2020 – (ORD. N° 43, DE 09.01.2025)**

Emisión de factura afecta o exenta de IVA para acreditar el reembolso de gastos comunes.

De acuerdo con su presentación, una sociedad anónima da en arrendamiento bodegas, las cuales conforman condominios industriales de su propiedad no sujetos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para cuyo efecto celebra contratos de arrendamiento con cada arrendatario¹ y además, como administrador del condominio industrial, mensualmente cobra a los arrendatarios una parte de los gastos generales de administración del condominio industrial, a prorrata de la superficie utilizada, los cuales dicen relación con la energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, empresa de seguridad, etc.

Tras agregar que algunos arrendatarios han solicitado que el cobro (reembolso) de los gastos generales sea facturado por el propietario-administrador y que dicha factura se encuentre afecta a IVA –lo cual, entiende que no corresponde conforme los criterios de este Servicio²– otros han manifestado dudas sobre la utilización del documento emitido por el propietario-administrador denominado “notas de cobro de gastos comunes” para su deducción como un gasto necesario para producir la renta³.

Al respecto se informa que, si bien la Ley N° 21.420 modifica el hecho gravado “servicio”, contenido en el N° 2°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), sigue siendo efectivo que la mera recuperación de gastos en que incurra el mandatario por los servicios contratados con terceros no constituye un hecho gravado con IVA, atendido que las sumas reembolsadas no remuneran la prestación de un servicio en los términos del citado N° 2°) del artículo 2° de la LIVS⁴.

Salvo que el propietario-arrendador cobre un componente específicamente por prestar el servicio de administración, el criterio señalado es plenamente aplicable en la especie, ya que las sumas cobradas corresponderían al reembolso de los pagos efectuados a terceros por concepto de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, empresa de seguridad, etc., prorrateadas en la forma convenida por las partes.

Por consiguiente, en la medida que efectivamente no se configure un servicio gravado con IVA y se trate de un mero reembolso de gastos, concurriendo los demás requisitos para calificarlo como tal⁵, no corresponde emitir una factura para efectuar el cobro de los reembolsos, debiendo la administradora del condominio utilizar cualquier otro documento de carácter interno que estime conveniente⁶.

Por otra parte, en el entendido que por acuerdo contractual los arrendatarios se hacen cargo de estos llamados “gastos generales”, que se relacionan con consumos propios en base a la superficie tomada en arrendamiento, es la parte arrendataria la que puede rebajar como gasto dichos desembolsos, no pudiendo rebajar el gasto al mismo tiempo la parte arrendadora.

¹ Gravados o no con IVA, dependiendo si se encuentran o no en la hipótesis de la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

² Entre otros Oficios N° 2454 de 2003; N° 1995 de 2000; N° 5699, de 2003; N° 2555 de 2009; N° 191 de 2005. Lo anterior, en vista que la empresa propietaria del condominio industrial no presta a los arrendatarios los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, empresa de seguridad, etc., sino que solo se limita a solicitar a ellos el reembolso de los valores brutos de las cantidades ya pagadas, sin generar un margen o utilidad por dicha operación.

³ Oficio N° 216 de 1999.

⁴ Oficios N° 2454 de 2003, N° 191 de 2005, N° 1431 de 2008, Oficio N° 3078 de 2022 y N° 766 de 2023, entre otros.

⁵ Oficios N° 766 de 2023, N° 622 de 2022, N° 1431 de 2008, entre otros.

⁶ Ver en este sentido Oficios N° 1213 de 2023, N° 3078, entre otros.

Finalmente, cumpliendo los demás requisitos establecidos en el inciso primero del artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta⁷, se informa que la acreditación de un gasto implica la revisión de varios elementos, los que el contribuyente –arrendatario– puede acreditar, por regla general, con todos los medios de prueba que establece la ley⁸, de modo que, se estima, pueden deducirse como gasto los desembolsos documentados con “notas de cobro de gastos comunes”, en la medida que tenga la calidad de un documento fehaciente⁹, y cobrados en forma proporcional a la superficie utilizada.

Todo lo expuesto, en todo caso, debe ser acreditado en las respectivas instancias de fiscalización.

CAROLINA SARA VIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 43, de 09.01.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

⁷ Las instrucciones sobre la materia se encuentran en la Circular N° 53 de 2020.

⁸ Apartado 1.4 de la Circular N°53 de 2020.

⁹ Entendiendo por documento fehaciente aquel en que se consigne el número del documento, la individualización del emisor y la del beneficiario del gasto, la naturaleza de éste, su monto y fecha de emisión, además de estar respaldado en el respectivo contrato. Ver Oficio N° 216 de 1999.