

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, ART. 8 LETRA G,
PARRAFO 6 TITULO II Y ART. 55 – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 20
Nº 1, Nº3, Nº 4 Y Nº 5, ART. 34, ART. 42 Nº 2 Y ART. 48 – CÓDIGO TRIBUTARIO, ART.
68 Y ART. 126 Nº 2 – RESOLUCIÓN EX. Nº 4642 DE 1992 –
RESOLUCIÓN EX. Nº 1496 DE 1997 – (ORD. Nº 45, DE 09.01.2025)**

Obligación de emitir factura de compra en arriendo de inmueble amoblado.

De acuerdo con su presentación, una sociedad celebró con una persona natural, sin inicio de actividades en primera categoría, un contrato de arriendo de una oficina comercial amoblada. El arrendador solicitó a la empresa arrendataria que emitiera factura de compra y asumiera los impuestos que le correspondían. La sociedad solicitó la autorización para emitir facturas de compra al año siguiente de la celebración del contrato y emitió todas las facturas pendientes incluyendo tres facturas del año anterior, declarando y pagando los impuestos correspondientes. Tras señalar que el arrendador solicitó que estas tres facturas se trasladaran al año anterior, con el objeto de subsanar observaciones de renta, consulta si lo anterior es correcto y sobre la aplicación de la estructura actual de cambio de sujeto.

Al respecto se informa que, de acuerdo al artículo 68 del Código Tributario, tienen la obligación de iniciar actividades todas las personas que desarrollen actividades gravadas en la primera o segunda categorías a que se refieren los números 1º, letra a), 3º, 4º y 5º del artículo 20, contribuyentes del artículo 34 que sean propietarios o usufructuarios y exploten bienes raíces agrícolas, 42, Nº 2 y 48, todos de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)¹; no encontrándose, por consiguiente, obligadas a iniciar actividades las personas que tributen en la primera categoría conforme con la letra b) del artículo 20 de LIR, como es el caso del arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, de bienes raíces efectuado por personas que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa.

Precisado lo anterior, la letra g) del artículo 8º de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (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 establecimientos de comercio.

El párrafo segundo de la citada letra g) precisa que, para calificar que 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, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado².

Luego, supuesto que el inmueble arrendado por la sociedad cuenta con muebles suficientes para su uso como oficina, situación de hecho que debe ser verificada en las respectivas instancias de fiscalización, se encontrará gravado con IVA conforme con la letra g) del artículo 8º de la LIVS y, por ende, dentro de cada período tributario deberá emitirse la correspondiente factura afecta a dicho impuesto, de conformidad con el artículo 55 de dicho cuerpo legal.

Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere la letra g) del artículo 8º, celebrados con personas que no tengan otros ingresos afectos a la LIVS, la Resolución Ex. Nº 4642 de 1992 establece un cambio de sujeto total de derecho del IVA al beneficiario del servicio que tributa en primera categoría su renta efectiva mediante contabilidad completa, que tenga la calidad de vendedor o prestador de servicios de acuerdo a lo previsto en el artículo 2º de la LIVS.

¹ En este sentido ver Oficio Nº 1209 de 2023.

² Resolución Ex. Nº 53 de 2021.

Como consecuencia del cambio de sujeto del impuesto, el contribuyente beneficiario del servicio señalado en el párrafo anterior deberá emitir factura de compra establecida en la Resolución N° Ex. N° 1.496 de 1977. El monto del IVA retenido en la factura de compra será para su emisor un impuesto de retención que deberá declara y pagar íntegramente al fisco mediante su declaración y pago simultáneo mensual formulario 29 (F29), en la línea correspondiente a impuestos retenidos a terceros, sin que opere a su respecto imputación o deducción alguna.

El monto del IVA recargado en la factura de compra podrá ser utilizado como crédito fiscal por el beneficiario del servicio, siempre que cumpla con las normas del párrafo 6° del Título II de la LIVA y su Reglamento³, y que la retención sea declarada y pagada en su totalidad.

Además, la sociedad deberá regularizar los períodos tributarios a que corresponden las facturas de compras emitidas⁴, rectificando sus declaraciones y pagando el impuesto retenido del período correspondiente.

Finalmente, juntamente con rectificar sus declaraciones mensuales y pagar el impuesto de retención de los períodos tributarios a que corresponden las facturas de compras emitidas, en el caso de tener derecho a crédito fiscal, la sociedad podrá solicitar la devolución del IVA pagado en exceso conforme con el N° 2 del artículo 126 del Código Tributario, dentro del plazo de tres años contado desde el hecho que le sirve de fundamento, como consecuencia de no haber emitido ni registrado oportunamente dichos documentos, sin perjuicio de corregir la contabilización como gasto de dicho impuesto.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 45, de 09.01.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

³ Decreto Supremo de Hacienda N° 55, de 1977.

⁴ Lo que incluiría las tres facturas que su arrendador solicita corregir en el informe de la DD JJ 1865 correspondiente al año anterior.