

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 22, ART. 23 N° 7 –
LEY N° 19.983, ART. 9 – RESOLUCIÓN EX. N° 45 DE 2003 –
(ORD. N° 283, DE 04.02.2026)**

Inclusión de multas en la facturación de arrendamiento de locales comerciales

De acuerdo con su presentación, la empresa mantiene contratos vigentes de arrendamiento comercial con un mall, en virtud de los cuales se explotan locales comerciales destinados al giro de la sociedad. En dicho contexto, el incumplimiento de determinadas exigencias sanitarias puede dar lugar a la aplicación de multas o cargos adicionales, las que son incorporadas en las facturas de arriendo.

Considerando que los arrendadores han incorporado en las facturas de arrendamiento montos bajo el ítem “multas”, asociados a supuestos incumplimientos detectados en auditorías sanitarias, las que han sido pagadas para no incurrir en mora, excluyendo las sumas asociadas a multas, rechazándolas y solicitando la emisión de nuevas facturas que excluyan los montos por multas, lo que no ha sido acogido por los arrendadores.

Tras algunas consideraciones, consulta si deben seguir rechazando las facturas, manteniendo el pago por los montos del arriendo, si existe algún procedimiento para dejar constancia formal de la controversia respecto de las multas, solicitar la emisión de facturas separadas, una por los montos de arriendo y cargos ordinarios y otra independiente por concepto de multas debidamente fundadas, cuál es el respaldo tributario y contable de los pagos ya efectuados y qué acciones contractuales, administrativas o eventualmente judiciales sería aconsejable considerar en caso que los arrendadores persistan en no entregar el detalle de las multas ni emitir facturas sin dichos cargos.

Al respecto, en primer lugar, se informa que no compete a este Servicio pronunciarse sobre los conflictos civiles o comerciales entre partes sino solo respecto de los eventuales efectos tributarios de los actos o contratos que celebren.

Precisado lo anterior, se informa que las multas infraccionales no se encuentran gravadas con IVA, por no corresponder a una venta o a un servicio en los términos de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), no existiendo, para su cobro, la obligación de emitir documento tributario alguno, pudiendo el contribuyente utilizar para ese fin cualquier otro documento interno que estime conveniente y que acredite de forma fehaciente la operación de que se trata¹.

Sin perjuicio de lo anterior, la factura puede consignar otros cargos como, por ejemplo, el monto de la propina que se deja al personal en el caso de los servicios hoteleros, en el ítem “monto no facturable”, si el sistema de facturación que utiliza el contribuyente le permite incluir dicho ítem, situación que resultaría aplicable en el caso de las multas a que se refiere la consulta si el sistema de facturación que utiliza el centro comercial se lo permite².

Luego, si el sistema de facturación que utilizan los arrendadores se lo permite, este Servicio no ve inconvenientes en que en la factura que se emita por el canon de arriendo, se incluya el cargo por concepto de multa, sin perjuicio de la resolución a que lleguen las partes sobre la procedencia de dicho cobro, situación sobre la cual este Servicio no tiene competencias.

En cuanto a la situación tributaria que se genera por el rechazo de las facturas por parte de la empresa arrendataria, se debe considerar que el N° 7 del artículo 23 de la LIVS incorporó un requisito adicional para tener derecho a crédito fiscal, consistente en otorgar el acuse de recibo en conformidad al inciso primero del artículo 9° de la Ley N° 19.983, que regula la transferencia y otorga mérito ejecutivo a la copia de la factura o que éste se entienda otorgado, en los casos en que la ley presume dicha circunstancia³.

¹ Oficio N° 3718 de 2006.

² Oficios N° 110 de 2024 y N° 3599 de 2022.

³ No existiendo reclamo en contra del contenido de la factura o de la falta total o parcial de entrega de las mercaderías o de la prestación del servicio mediante alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 3°, de la Ley N° 19.983, el mero transcurso del plazo de 8 días dispuesto en dicha Ley bastará para que opere la presunción legal de haberse entregado las mercaderías o prestado el servicio, quedando, al vencimiento de dicho plazo, habilitado el comprador o beneficiario para hacer uso del crédito fiscal, conforme al texto actualizado del artículo 23°, N° 7 del D.L. N° 825, de 1974.

De las normas anteriores, se puede inferir que el rechazo de las facturas de arrendamiento efectuado por la recurrente le impide hacer uso como crédito fiscal del IVA recargado en dichos documentos.

Por otra parte, para los centros comerciales emisores de tales documentos, deberán considerar los importes facturados para los efectos de la determinación del débito fiscal del período tributario, salvo cuando dentro de dicho período o a más tardar el período siguiente subsanen el error emitiendo nota de crédito por las facturas rechazadas, conforme con lo establecido en la Resolución Ex. N° 45⁴ de 2003 y en el artículo 22 de la LIVS.

SIMON RAMIREZ GUERRA
DIRECTOR (S)

Oficio N° 283, de 04.02.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

⁴ N° 16 del Resolutivo cuarto.