

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8 LETRA G Y  
LETRA L, ART. 12 LETRA E N° 11, ART. 16 LETRA I, ART. 17 – LEY N° 20.780 –  
LEY N° 20.899 – CIRCULAR N° 13 DE 2016 (ORD. N° 555, DE 20.03.2025)**

---

**Determinación de la base imponible afecta a IVA de arriendo con opción de compra de un inmueble.**

De acuerdo con su presentación, en mayo de 2011 suscribió un contrato de arrendamiento con opción de compra respecto del cual la empresa de leasing (arrendadora) sostiene que el IVA a pagar debe calcularse sobre la base del menor valor entre el monto neto de la cuota facturado y el avalúo fiscal del bien.

Luego de transcribir dos ejemplos enviados por la empresa de leasing sobre la forma en que determina la base imponible del IVA<sup>1</sup>, en lo fundamental, consulta cómo se aplica el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) al caso concreto de los contratos de arrendamiento con opción de compra.

Al respecto se informa que, tras las modificaciones introducidas por las Leyes Ley N° 20.780 y N° 20.899 a la letra l) del artículo 8° de la LIVS, se gravan con IVA los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor.

De acuerdo con la letra i) del artículo 16 de la LIVS, la base imponible de estos contratos está constituida por el valor de cada cuota, debiendo rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación. Además, de conformidad con el inciso segundo del artículo 17, también se podrá deducir del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.

Finalmente, la Ley N° 20.899 incorporó en el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la LIVS una exención de IVA que beneficia a estos contratos, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado IVA, por tratarse de una venta exenta o no afecta.

Sin perjuicio de lo anterior, las Leyes N° 20.780 y N° 20.899 incorporaron normas transitorias<sup>2</sup> que excluyen de las modificaciones a las cuotas de los contratos de arriendo con opción de compra celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016<sup>3</sup> y a la transferencia del inmueble respectivo.

En virtud de lo anterior, y según se establece en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por la Ley N° 20.899, los cambios introducidos a la LIVS por el artículo 2° de la Ley N° 20.780<sup>4</sup> no son aplicables a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016, mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado, motivo por el cual tanto las cuotas de arrendamiento como la transferencia de dichos bienes, mantienen su tributación vigente al momento de su suscripción<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Los ejemplos aplican la rebaja del 11% del avalúo fiscal dando como resultado un valor negativo y otro positivo.

<sup>2</sup> artículo sexto transitorio y artículo noveno transitorio, respectivamente

<sup>3</sup> En este sentido ver Oficio N° 1307 de 2018 y Oficio N° 503 de 2019.

<sup>4</sup> El artículo 2° de la Ley 20.780 contiene todos los cambios introducidos por dicho texto legal a la LIVS. En particular, el N° 3 letra f) del citado artículo 2° contiene la modificación incorporada a la letra l) del artículo 8° de la LIVS.

<sup>5</sup> La Circular N° 13 de 2016, a propósito de las modificaciones incorporadas al artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, por la Ley N° 20.899, a modo de ejemplo, plantea dos situaciones relativas a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra celebrados por una empresa de leasing, con anterioridad al 1° de enero de 2016, cumpliendo en ambos casos con los requisitos de la norma, el primero de un inmueble sin amoblar y el segundo de un inmueble amoblado, a los cuales les es aplicable el régimen tributario vigente con anterioridad al 1° de enero de 2016.

En consecuencia, en caso que el contrato de arriendo con opción de compra del inmueble haya sido celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, como se desprende de su consulta, para determinar la base imponible afecta a IVA se debe distinguir si dicho contrato se celebró respecto de un inmueble:

- a) Amoblado, en cuyo caso se encontraría gravado con IVA conforme a la letra g) del artículo 8° de la LIVA, correspondiendo, aplicar el inciso primero del artículo 17 de la LIVA, deduciendo de la renta de arrendamiento (la cuota) la proporción que corresponda del 11% anual del avalúo fiscal del inmueble.
- b) No amoblado, en cuyo caso se sujeta a la letra l) del artículo 8° de la LIVA y el IVA debe aplicarse a cada cuota, deducido la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación y la proporción que corresponda al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato

Se hace presente que la interpretación que la empresa de leasing estaría efectuando sobre la determinación de la base imponible afecta a IVA es consistente con lo establecido en la LIVA, sólo en el caso que el contrato de leasing, celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, hubiere recaído sobre un inmueble amoblado.

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 555, de 20.03.2025  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Indirectos