

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8, LETRA G) – LEY N° 21.210, ART. TERCERO, N° 4 LETRA D). (ORD. N° 1052, DE 23.04.2021)

IVA que afecta al arrendamiento de un inmueble

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el IVA que afecta al arrendamiento de un inmueble.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad (centro de eventos) se dedica al arrendamiento de un inmueble en el cual los arrendatarios pueden realizar distintas actividades tales como celebrar matrimonios, mantener reuniones de empresas, ferias, actividades artísticas o culturales, cumpleaños, eventos publicitarios y otros afines.

El inmueble que se da en arrendamiento es una gran edificación que contiene un salón de aproximadamente 1.000 metros cuadrados, terrazas al aire libre, jardines con iluminación, baños, sistemas de aire acondicionado, un gran espacio de 250 metros cuadrados que tiene dos espacios para cocinas y veinte mesones de acero inoxidable, un lugar para botar basura, una pieza para ser utilizada preferentemente como bodega, un lugar que puede ser usado como guardarropía, dos camarines con lockers, baños, duchas y WC, sistema de circuito de vigilancia con cámaras, espacio para estacionamiento de vehículos, generadores de electricidad y una pieza de unos 20 metros cuadrados, para los novios o anfitriones de la actividad respectiva, mientras se efectúe la actividad y que cuenta con una cama, un sofá, un televisor, ropa de cama y adornos.

Los arrendatarios, dependiendo de la actividad que quieran realizar, deben encargarse de contratar a productores de los eventos, por su cuenta (terceros no relacionados) los que se encargan de proveer bienes muebles, equipos, servicios y sistemas de iluminación, amplificación de música, pistas de baile, pantallas, mesas, sillas, vajilla, mantelería y todo lo que estimen apropiado para la actividad respectiva que desean realizar. Los arrendatarios, asimismo deben contratar a banqueteros (terceros no relacionados) para que provean de bebidas, comidas, postres, todas las cuales se encuentran preparadas antes de llevarse al centro de eventos.

Como se puede apreciar, estima el peticionario, al inmueble no se le da un uso habitacional o de oficinas.

Es posible, agrega, que se den en arrendamiento espacios limitados del inmueble. Por ejemplo, pueden darse en arrendamiento sólo las terrazas del inmueble con espacio para estacionamientos y baños, para una actividad más pequeña o en su caso, dividir el salón principal mediante separadores muebles proporcionados por las banqueteras o productores, a elección del organizador del evento respectivo. De la misma forma pudiera darse en arrendamiento todo el inmueble en grandes celebraciones.

El centro de eventos no produce, en forma alguna, dichos eventos limitándose a arrendar sus instalaciones para que los clientes, productores, banqueteros y novios organicen su evento en la forma que estimen conveniente en base a la infraestructura existente.

Luego, y tras señalar que la Ley N° 21.210 modificó diversas disposiciones de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), consulta si, conforme a las características del inmueble, su arrendamiento se afecta o no con IVA, tanto cuando se dé en arrendamiento en su totalidad, o sólo cuando se dan en arrendamiento las terrazas de éste.

II ANÁLISIS

La letra g) del artículo 8° de la LIVS grava con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, 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 segundo¹, 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 gravado”.

¹ Incorporado por el artículo tercero, N° 4, letra d), de la Ley N° 21.210.

Conforme lo anterior y sólo en base a lo expuesto en su presentación, atendido que no se acompañan antecedentes, es posible concluir que los muebles incluidos en el arrendamiento (una cama, un sofá, un televisor, ropa de cama y adornos) no son suficientes para calificar al inmueble como amoblado, en los términos del párrafo segundo de la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

Por otra parte, para calificar que se trate de un inmueble con instalaciones suficientes para realizar una actividad comercial se debe tener presente que por “instalaciones” se entiende cualquier clase de elementos o construcciones que permitan el ejercicio de dichas actividades industriales o comerciales, siendo irrelevante el destino efectivo que el arrendatario dará finalmente al inmueble.

Al respecto y de acuerdo a su presentación, se desprende que el inmueble cuenta con un amplio salón para la realización de espectáculos y recibir un número importante de asistente a dichos eventos, además de contar con espacios para cocinas y veinte mesones de acero inoxidable, permitiendo en consecuencia el desarrollo de actividades comprendidas comerciales., razón por la cual su arrendamiento se encontraría afecto a IVA.

En la medida que el salón que se arrienda incluya el uso de las cocinas y mesones – instalaciones que, como ya se ha señalado, permitirían el ejercicio de una actividad comercial – el arrendamiento de dicho espacio se encontraría gravado con IVA.

III CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo señalado precedentemente, se concluye que el arrendamiento del inmueble se encuentra gravado con IVA, conforme al artículo 8, letra g), de la LIVS, en la medida que el salón o salones que se arriendan incluyan el uso de los espacios para cocinas y mesones con que cuenta el establecimiento.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1052, de 23.04.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos