

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, N°2,
ART. 8 LETRA G) – CIRCULARES N° 37, DE 2020 Y N° 26, DE 2021 – CÓDIGO TRIBUTARIO,
ART. 64. (ORD. N° 1065, DE 27.04.2021)**

IVA en el arriendo de departamento con estacionamiento y bodega.

Se ha consultado a este Servicio si un contrato de arriendo de departamentos amoblados que incluyen estacionamiento y bodega se encuentra gravado en su totalidad con IVA.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad inmobiliaria construyó un edificio de 260 departamentos con estacionamientos y bodegas y adquirió bienes muebles suficientes para cada departamento con la finalidad de destinarlos al arriendo.

El contrato entre la sociedad inmobiliaria y el arrendatario incluye en un solo canon de arriendo, el departamento amoblado con bodega y estacionamiento, dado lo cual consulta si el arriendo del departamento amoblado con bodega y estacionamiento, de acuerdo al párrafo anterior y a lo dispuesto en el N° 2°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) es un contrato de arriendo que comprende un conjunto de prestaciones tanto afectas como no gravadas o exentas en que las partes contratantes, al no individualizarlas para afectarlas con impuesto según su naturaleza, se afecta la totalidad del arriendo con IVA.

II ANÁLISIS

De acuerdo al nuevo párrafo segundo¹ del N° 2°) del artículo 2° de la LIVS, y lo instruido en la Circular N° 26 de 2021, tratándose de un servicio que comprenda conjuntamente prestaciones tanto afectas como no afectas o exentas de IVA, sólo se gravarán aquellas que, por su naturaleza, se encuentren afectas.

En consecuencia, cada prestación será gravada o no, de forma separada y atendiendo a su naturaleza propia, para lo cual se deberá determinar el valor de cada una independientemente.

No obstante, si un servicio comprende un conjunto de prestaciones tanto afectas, como no afectas o exentas, que no puedan individualizarse unas de otras, se afectará con IVA la totalidad de dicho servicio.

Finalmente, agrega la citada norma, para determinar los valores respectivos el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo establecido en el artículo 64 del Código Tributario.

Por su parte, el párrafo segundo² de la letra g) del artículo 8° de la LIVS, dispone 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.

Luego, tratándose de un servicio que comprende prestaciones de distinta naturaleza, tanto afectas, no afectas o exentas, el contribuyente gravará o no con IVA cada una de ellas de acuerdo a su naturaleza, en forma independiente, como ocurre en el caso en consulta, consistente en el arriendo de departamentos amoblados, que incluyen bodega y estacionamiento, prestaciones de distinta naturaleza, claramente identificable unas de otras, lo que trae como consecuencia que el valor total del servicio deberá ser desglosado y afectar con IVA sólo el valor determinado correspondiente al departamento amoblado, en la medida que cuente con muebles suficientes para su uso como habitación u oficina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8°, letra g), de la LIVS y lo instruido en la Circular N° 37 de 2020.

Por tanto, el contribuyente consignará dichos valores en forma separada en la correspondiente factura o boleta, gravando con IVA, sólo aquella prestación que por su naturaleza se encuentra afecta al referido gravamen, en este caso, el valor asignado al departamento amoblado, no así respecto del valor de las prestaciones correspondiente a bodega y estacionamiento, que por su naturaleza no se afectan con el referido impuesto.

¹ Incorporado por la letra b) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

² Incorporado por la letra d) del N° 4 del artículo tercero de la Ley N° 21.210

El Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar la facultad de tasación contenida en el artículo 64 del Código Tributario a los valores que el contribuyente asigne a cada prestación u operación.

III CONCLUSIÓN

Tratándose de contratos de arriendo a que se refiere en su consulta, que comprende prestaciones de distinta naturaleza, tanto afectas, como no afectas o exentas, para fines de aplicar el impuesto, se gravará con IVA y en forma independiente, sólo aquellas que de acuerdo a su naturaleza se encuentran afectas, en este caso, el valor asignado al arriendo de cada departamento amoblado, en la medida que cuente con muebles suficientes para su uso habitacional o de oficina, no así, los valores asignados al estacionamiento y a la bodega.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1065, de 27.04.2021
Subdirección Normativa
Dpto de Impuestos Indirectos