

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART.
17, ART. 8 LETRA G) – LEY N° 21.210, ART. 12, LETRA A).
(ORD. N° 1466, DE 07.06.2021)**

Rebaja del 11% del avalúo fiscal establecida en el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios en contratos de arrendamiento anteriores a la Ley N° 21.210.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar la posibilidad de no aplicar la rebaja del 11% del avalúo fiscal establecida en el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios en el caso de un contrato de arrendamiento de inmueble gravado con IVA anterior a la modificación efectuada por la Ley N° 21.210.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, la sociedad que representa se dedica al negocio inmobiliario, particularmente a dar en arrendamiento plantas industriales y centros de distribución, todos con equipamientos y maquinarias para que los arrendatarios puedan realizar su actividad industrial y comercial respectivamente.

Los acuerdos entre la arrendadora y arrendataria son estipulados en contratos de arrendamiento que tienen una larga data, acordándose una renta mensual en unidades de fomento (UF) más el IVA correspondiente sobre dicho valor. Ambas partes (arrendadora y arrendataria) tributan con el impuesto de primera categoría determinado en base a renta efectiva con contabilidad completa y sus compras/ventas están afectas a IVA.

Como consecuencia de la modificación introducida por el artículo tercero, N° 12, letra a), de la Ley N° 21.210, al artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se reemplazó la palabra “podrá” por “deberá”, para efectos de la determinación de la base imponible en el arrendamiento de inmuebles, pasando a ser obligatorio descontar el 11% del avalúo fiscal, lo que hasta antes de la entrada en vigencia de la citada ley, era facultativo.

Sin perjuicio de lo anterior, los contratos celebrados por TTTT, tienen una data anterior a la entrada en vigencia de la ley señalada y, por ende, a las modificaciones introducidas al artículo 17 de la LIVS, así como también en ellos se estipuló que la renta mensual era una cantidad en UF más el IVA respectivo.

Conforme lo expuesto solicita confirmar la posibilidad de no aplicar la rebaja del 11% del avalúo fiscal señalada en el artículo 17 de la LIVS a las rentas de arrendamiento en los contratos válidamente celebrados por el contribuyente con anterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones efectuadas al mencionado artículo 17, considerando principalmente que ello no genera perjuicio fiscal.

II ANÁLISIS

La letra g) del artículo 8° de la LIVS grava con IVA, en lo pertinente, el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal, de inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

De acuerdo al párrafo segundo de la letra g), para calificar que se trata de un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se debe tener presente que las instalaciones y maquinarias sean suficientes para el ejercicio de dichas actividades.

De verificarse en la práctica dichas circunstancias, acreditadas en los contratos adjuntos, el arrendamiento de los inmuebles se encontrará gravado con IVA.

Para determinar la base imponible sobre la cual aplicar el impuesto, el inciso primero del artículo 17 de la LIVA dispone que “deberá deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año”.

Al respecto, efectivamente el vocablo “deberá”, como aparece en el texto legal vigente, vino a reemplazar a la expresión “podrá”, anterior a la modificación efectuada por el artículo tercero, N° 12, letra a), de la Ley N° 21.120.

Con todo, aún antes de dicha modificación, este Servicio ya había aclarado¹ que la expresión “podrá” no confería al arrendador la “facultad” de efectuar la rebaja establecida en el artículo 17 de la LIVA, de modo que no es posible confirmar lo solicitado.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que no es posible confirmar lo solicitado, reiterando en cambio que, según este Servicio ha precisado, la rebaja del 11% establecida en el artículo 17 de la LIVA para la determinación de la base imponible en el arrendamiento de bienes inmuebles gravados con IVA conforme a la letra g) del artículo 8° del mismo cuerpo legal es, y ha sido siempre, de carácter obligatorio para el contribuyente.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1466, de 07.06.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio N° 3003 de 1996, N° 783 de 2007 y N° 3000 de 2016