

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8,
LETRA G), ART. 17 - OFICIO N° 783 DE 2007. (ORD. N° 1536, DE 07.08.2020)**

Impuesto al Valor Agregado en arriendo inmuebles amoblados.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación del Impuesto al Valor Agregado a un contrato de arriendo de inmuebles amoblados.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, se consulta qué ocurre cuando la cantidad a rebajar de la base imponible del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en un arriendo mensual por año corrido de un inmueble amoblado perteneciente al activo fijo es superior al canon de arriendo mensual.

Expone el caso puntual de un inmueble cuyo avalúo fiscal es de \$ xx.xxx.xxx y el eventual canon de arriendo mensual del inmueble amoblado sería máximo \$350.000, valor limitado por el promedio de mercado por una propiedad de 45 m2 en zona rural. En tal caso, la rebaja, correspondiente al 11% de \$ 3.752.456 (avalúo total dividido por 12, sería de \$ 412.770, superior a la renta total mensual.

En relación con el ejemplo expuesto, si el “hecho gravado” existe (artículo 8°, letra g), pero no hay impuesto determinado al efectuar la rebaja de la base imponible IVA (artículo 17), se consulta:

- 1) ¿Correspondería emitir factura exenta?
- 2) ¿El contribuyente, se consideraría gravado o no gravado con IVA para efectos de lo dispuesto en artículo 27 bis?

II ANÁLISIS

El artículo 8°, letra g), de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) describe como hecho gravado especial el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados.

Por su parte, el artículo 17 del mismo cuerpo legal agrega, en relación a la base imponible, que en el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados deberá¹ deducirse de la renta, 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.

Lo dispuesto en el artículo 17 citado, de acuerdo con el criterio de este Servicio², no tiene la naturaleza jurídica de una exención, por cuanto la deducción del 11% del avalúo fiscal anual no incide sobre el hecho gravado sino sobre la base imponible, elemento de la obligación tributaria temporalmente posterior, afectando dicha deducción a aquella suma sobre la cual se debe aplicar la tasa respecto de una operación que se encuentra previamente determinada como un hecho gravado con IVA.

De esta manera, como lo rebaja dispuesta por el artículo 17 de la LIVS incide exclusivamente en la determinación de la base imponible y no sobre el hecho gravado en sí mismo, no desvirtúa la calidad de afecto del arrendamiento de inmuebles amoblados, con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

¹ La expresión “deberá” reemplazó a la expresión “podrá” que usaba la norma primitiva, en virtud de lo dispuesto por el artículo el artículo tercero, N° 12, letra a), de la Ley N° 21.210.

² Oficio N° 783 de 2007.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, supuesto que, por aplicación de la rebaja del 11% del avalúo fiscal mensual – en el presente caso – dispuesta por el artículo 17 de la LIVA a la base imponible afecta a IVA del arrendamiento del inmueble amoblado se reduce a una suma igual o inferior a cero (y no se determine una suma a aplicar por concepto de impuesto):

- 1) No corresponde emitir una factura exenta por cuanto la rebaja dispuesta por el artículo 17 de la LIVA influye sólo en la determinación de la base imponible y no sobre el hecho gravado en sí mismo, por lo que el arrendamiento de inmuebles amoblados mantiene su calidad de operación afecta a IVA.
- 2) En concordancia con lo anterior, el contribuyente que realiza este tipo de operación se encuentra afecto a IVA para todos los efectos.

RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 1536, de 07.08.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos