

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 8, LETRA L) - OFICIO N° 1835, DE 2015. (ORD. N° 0158, DE 20.01.2016)**

**CONSULTA SOBRE SI CUOTAS POR PAGO DE CONTRATO DE LEASEBACK SE
ENCUENTRAN GRAVADAS CON IVA.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciamiento respecto de la interpretación y aplicación de normas del D.L. N° 825, en relación al siguiente caso.

I.- ANTECEDENTES

Los consultantes manifiestan que la administración municipal de XXX pretende llevar a votación del Concejo Municipal una operación de leaseback en la cual se enajenaría el inmueble municipal denominado TTTT, edificación continua al xxx y donde funcionan las direcciones municipales y no han sido claros en especificar si la operación resulta gravada o no con IVA.

Indican que el contrato de arriendo con opción de compra que nace de la operación Leaseback, es de tracto sucesivo y por ende, las cuotas que se devenguen con posterioridad al 1 de enero de 2016 sí estarían gravadas con el Impuesto al Valor Agregado.

Al respecto se solicita un pronunciamiento en relación con las cuotas que se devengan tras una operación de Leaseback se encuentran gravadas con IVA.

II.- ANÁLISIS

Sobre el particular, cabe señalar en primer lugar que las operaciones sustentadas en un contrato de Leaseback se caracterizan porque del contenido de dicho acto se derivan dos operaciones claramente diferenciadas una de otra. Se trata de la venta que hace una persona de un bien de su propiedad a un tercero quien, acto seguido, se lo entrega en arrendamiento a aquél con el derecho de ejercer la opción de compra sobre dicho bien en un tiempo determinado. En resumen, en la especie se trata de un contrato de compraventa de un bien inmueble, acompañado o asociado a un contrato de arriendo con opción de compra (leasing), recaído sobre el mismo bien raíz .

En el caso bajo análisis, la operación a celebrar recaería sobre un bien raíz de propiedad de la Municipalidad de XXXX con el fin de venderlo a un tercero, para posteriormente celebrar un contrato de arriendo con opción de compra sobre el mismo bien.

Sobre el particular, la nueva letra l) del artículo 8° del D.L. N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, la cual entrará a regir el 1 de enero de 2016, establece:

“Artículo 8°.- El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda:

l) Las promesas de venta, y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta”.

La norma vigente al 31 de diciembre de 2015 establece como hechos gravados las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora, y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas, en ambos casos respecto de inmuebles de su giro.

Con la modificación efectuada a la letra l), del artículo 8°, del D.L. N° 825 quedarán gravadas con IVA las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor.

En ese sentido, con fecha 14 de julio de 2015 se emitió, por parte de este Servicio, el Oficio N° 1835, en el cual se estableció, entre otros hechos, que si fue firmado un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles por un vendedor con anterioridad al 1° de enero de 2016, los cánones que se paguen después de la fecha mencionada, se deberán gravar con IVA en conformidad a lo dispuesto en la nueva letra l), del artículo 8°, del D.L. N° 825.

III.- CONCLUSIÓN

Confirmando el criterio ya expresado por este Servicio en el Oficio N° 1835, de 2015, los cánones devengados a partir del 1° de enero de 2016 de un contrato de arriendo con opción de compra de un bien corporal inmueble suscrito con anterioridad a dicha fecha, deberán gravarse con IVA en la medida que cumplan con lo dispuesto en la nueva letra l), del artículo 8° del D.L. N° 825 vigente a partir del 1° de enero de 2016.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 0158, de 20.01.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos