

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.8 LETRA G, ART.12 N°11 – LEY DE
IMPUESTO A LA RENTA – ART.39 N°3 – RESOLUCION EX. N° 6080 DE 1999 – (ORD.
N° 1631, DE 18.05.2022)**

IVA en arrendamiento de sitio eriazo.

De acuerdo a su presentación, el dueño de un sitio eriazo previamente utilizado como estacionamiento – con patente municipal, contando con un trabajador y emitiendo la documentación tributaria respectiva para el giro – pretende darlo en arrendamiento sin ningún tipo de habilitación o construcción, salvo un cierre perimetral, consultando si debe emitir facturas exentas, independientemente del uso que el arrendatario pueda darle.

Al respecto se informa que, de acuerdo a la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se grava con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera 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 establecimientos de comercio.

El párrafo segundo de la letra g) dispone que, para calificar un inmueble de amoblado o uno con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias deben ser suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente.

Por otra parte, el N° 11 del artículo 12 de la LIVS exime de IVA el arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°.

Luego, el arrendamiento de inmuebles se encuentra gravado con IVA sólo en la medida que el inmueble se arriende amoblado o bien cuente con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad industrial o comercial, cuestión de hecho entregada a las respectivas instancias de fiscalización.

Con todo, supuesto que se trata de un sitio eriazo, cuya única construcción es un cierre perimetral, su arrendamiento no se encontraría gravado con IVA.

Precisado lo anterior, y de acuerdo con la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, aquellos contribuyentes que deban tributar conforme a las normas establecidas en el artículo 20, N° 1, letras a) y b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), y que sean asimismo contribuyentes de IVA, deberán otorgar facturas o boletas no afectas o exentas de IVA, por las operaciones no afectas o exentas de este impuesto. Lo anterior, salvo que dichas operaciones se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario¹.

Por otra parte, de acuerdo con el N° 3 del artículo 39 de la LIR, la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales se encontrará exenta de impuesto de primera categoría, por lo que no procederá la emisión de documento tributario alguno si el propietario tiene esta calidad.

En consecuencia, no se deberá emitir documentación tributaria cuando el arrendador sea:

- a) Una persona natural.
- b) Una persona jurídica no contribuyente de IVA.
- c) Una persona jurídica contribuyente de IVA y suscriba los respectivos contratos de arrendamiento mediante instrumentos públicos o privados firmados ante notario.

¹ Resolución Ex. N° 6444 de 1999.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1631, de 18-05-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos