

IVA en arrendamiento de inmuebles dentro de un complejo deportivo.

De acuerdo con su presentación, solicita aclarar los criterios de interpretación respecto del arrendamiento de una serie de inmuebles amoblados y sin amoblar, dentro de un complejo (al parecer, deportivo), con el objeto que sus clientes desarrollen sus actividades comerciales, facilitando todas las instalaciones para ello.

Agrega que los tipos de arrendamiento son los siguientes:

- 1) Restaurante que se arrienda con mobiliario.
- 2) Pádel, respecto del cual se facilitan todas las instalaciones necesarias para la explotación del negocio, entre ellas baños y camarines.
- 3) Parapente, respecto del cual solo se arrienda el espacio, pero además se facilitan todas las instalaciones.

Señala además que existe un local de comida dentro del complejo, el que es de libre acceso para todo público que asista.

Al respecto se informa que la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) 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 citada letra g) incorpora un elemento de “suficiencia”, al disponer que, para la calificación de este hecho gravado, se debe considerar que los bienes muebles o instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso como habitación, oficina o para el ejercicio de una actividad industrial o comercial.

De esta manera, para determinar la aplicación del hecho gravado respecto de los diferentes tipos de arrendamientos que se consultan, deben considerarse los criterios anteriormente señalados, cuestión de hecho que debe ser resuelta en las respectivas instancias de fiscalización.

Sin perjuicio de lo anterior, en términos generales, se puede señalar que:

- 1) En cuanto al restaurante, el cual se arrienda con mobiliario, su arrendamiento se encontrará gravado con IVA en el entendido que contempla instalaciones suficientes para el desarrollo de dicha actividad comercial.
- 2) El arrendamiento de canchas de pádel y parapente que cuentan con instalaciones tales como baños y camarines, no se encontraría gravado si el recinto cuenta con instalaciones que sólo tienen por objeto permitir la práctica deportiva, sin comprender graderías, aposentadurías, cafeterías, boleterías y otras instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial¹.
- 3) Con todo, atendido que el complejo contaría con un local de comidas de libre acceso – respecto del cual no se aclara si forma parte de los arriendos señalados en el N° 2) anterior – puede variar el tratamiento tributario de los contratos de arrendamiento de canchas de pádel y parapente, por recaer en bienes inmuebles que contarían con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial.

¹ Oficio N° 2698 de 2020.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1776, de 31-05-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos