

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8°,
LETRA G), ART. 17, ART. 52, ART. 53. (ORD. N° 181, DE 19.01.2021)**

Documento a emitir en arrendamiento gravado con IVA conforme al artículo 8°, letra g), de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en caso que indica.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el documento a emitir en una operación de arrendamiento gravada con IVA conforme al artículo 8°, letra g), de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, cuando producto de la rebaja dispuesta en el artículo 17 de la misma ley el impuesto determinado resulta igual a cero.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en el cálculo del IVA en arriendos de bienes inmuebles amoblados o con algún tipo de equipamiento suficiente se aplica la rebaja del 11% del avalúo fiscal del inmueble.

Considerando el Oficio N° 4580 de 2006, señala hay casos donde el 11% del avalúo fiscal del inmueble es mayor que la renta del inmueble, arrojando un impuesto determinado a pagar igual a cero, consultando qué tipo de documento se debería emitir, si una factura afecta con IVA igual cero o simplemente una factura exenta.

Agrega que, según el Oficio N° 4580 de 2006, lo expresado en el párrafo anterior no implica que el arrendamiento referido constituya una operación exenta, por lo que solicita se le informe qué tipo de documento debería emitirse y si el sistema de Servicio rechazaría una factura afecta con IVA igual cero.

II ANÁLISIS

El artículo 8°, letra g), de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), grava con IVA, como hecho gravado especial, 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, agregado por la Ley N° 21.210¹, dispone que, para calificar que se trata de un inmueble amoblado o un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente². Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado.

Teniendo presente lo anterior, y en el entendido que el arrendamiento del inmueble cumpla las condiciones para ser considerado como un inmueble amoblado o con instalaciones conforme al nuevo párrafo segundo del artículo 8°, letra g), de la LIVS, su arrendamiento se afectará con el impuesto, debiendo³ – para efectos de determinar su base imponible – aplicar la rebaja establecida para estos casos en el inciso primero del artículo 17 de la LIVS, esto es, rebajar 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.

¹ Artículo tercero, N° 4, letra d), de la Ley N° 21.210.

² Las instrucciones sobre esta modificación fueron impartidas por medio de la Circular N° 37 de 2020.

³ En virtud de lo dispuesto en la letra a) del N° 12 del artículo tercero de la Ley N° 21.210, se reemplazó en los incisos primero y segundo del artículo 17 de la LIVS la palabra “podrá” por “deberá”

Respecto del efecto que esta rebaja pueda tener en la operación, este Servicio ha resuelto reiteradamente⁴ que, no por el hecho de no resultar un saldo de impuesto a pagar por el arriendo de que se trata – producto de la rebaja que permite el artículo 17 – se debe considerar que el arriendo del inmueble amoblado constituye una operación exenta de IVA.

Lo mismo ocurre cuando, por efecto de la referida rebaja, sólo una cantidad de la renta de arrendamiento debe gravarse con impuesto al valor agregado, en cuyo caso no corresponde considerar que el contribuyente realiza operaciones gravadas y no gravadas porque, en estricto rigor, en el caso del arrendamiento de inmuebles establecido en el artículo 8°, letra g), de la LIVS, la renta de arrendamiento en su totalidad remunera una operación expresamente gravada con IVA, sólo que por efecto del cálculo de la base imponible debe procederse conforme al artículo 17 de la LIVS.

En atención a ello, la documentación a emitir por el contribuyente debe sujetarse en todo a lo establecido en los artículos 52 y 53 de la LIVS, no procediendo emitir por dicha operación una factura por servicios no afectos y/o exentos de IVA, de aquellas reguladas en la Resolución Ex. N° 6080 de 1999.

Respecto de la emisión de una factura con IVA “cero”, cabe manifestar que este Servicio ha reconocido operativa y normativamente su emisión, no sólo en este tipo de operaciones⁵ sino que ha instruido expresamente su emisión en algunas resoluciones de cambio de sujeto⁶.

III CONCLUSIÓN

Conforme a lo expuesto precedentemente se informa que, siendo el arrendador del inmueble un contribuyente afecto a IVA, por dicha operación se encuentra obligado a emitir factura o boleta, según corresponda, conforme a los artículos 52 y 53 de la LIVS, no procediendo emitir facturas o boletas exentas de IVA.

Lo anterior porque, aun cuando no resulte un impuesto a pagar producto de la rebaja establecida en el artículo 17 de la LIVS, la operación de arrendamiento sigue siendo una operación gravada con IVA.

Finalmente, respecto de si el sistema rechazaría la emisión de facturas con valor “cero”, se reitera que este Servicio ha reconocido operativa y normativamente su emisión.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 181, de 19.01.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

⁴ Oficios N°1303 de 1998, N° 4651 de 2006 y N° 1406 de 2020.

⁵ Oficios N° 4580 de 2006 y N° 1406 de 2020

⁶ Resoluciones Ex. N° 30 de 2006 y N° 22 de 2007