

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G – LEY 21.210 –  
RESOLUCION EX. N°53 DE 2021 – (ORD. N°1934, DE 17.06.2022)**

---

**IVA en arrendamiento de oficina.**

De acuerdo con su presentación, se consulta sobre la aplicación de IVA al arrendamiento de una oficina, hecha por una sociedad inmobiliaria (SpA) que la posee en calidad de usufructo, y cuyo nudo propietario, como persona natural, es el único miembro de la SpA.

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) y en lo que interesa, se grava con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de, entre otros, inmuebles amoblados o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, no siendo determinante el destino que tenga el inmueble para efectos de su avalúo fiscal.

Por su parte, el párrafo segundo<sup>1</sup> de la citada letra g) precisa que, para calificar si 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, respectivamente.

Para estos efectos, agrega la misma norma, este Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado, cuestión que se concretó mediante la Resolución Ex. N° 53 de 2021.

Dicha resolución precisa que, tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210, se incorporó un elemento de “suficiencia” con la finalidad de establecer un parámetro mínimo para gravar el arrendamiento de oficinas con IVA. Al efecto, deben contar con aquellos bienes que permitan desarrollar, al menos, las actividades administrativas comunes a cualquier tipo de actividad profesional, empresarial o de servicios, como, por ejemplo, escritorio, silla, uno o más muebles para el archivo o custodia de documentos, mesa para reuniones y mobiliario para apoyo de computadores o impresoras u otros similares a los señalados que tengan dichas finalidades.

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que el arrendamiento del inmueble se encontrará gravado con IVA en la medida que cuente con muebles suficientes para realizar una actividad profesional, empresarial o de servicios, cuestión de hecho sujeta a verificación por las respectivas instancias de fiscalización.

Finalmente, en caso que su consulta envuelva cuestiones sobre la aplicación de la norma general antielusiva, o especiales antielusivas, al modelo de negocio (SpA detenta oficina en calidad de usufructuaria cuyo nudo propietario es el único miembro, persona natural, de la SpA), se informa que el artículo 26 bis del Código Tributario contempla un procedimiento de consulta específico.

**HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA  
DIRECTOR**

Oficio N° 1934, de 17-06-2022  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Indirectos

---

<sup>1</sup> Agregado por la letra d) del N° 4 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.