

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.8 LETRA G – LEY DE IMPUESTO A LA RENTA – ART.20 N°1 – REGLAMENTO LIVS – ART.73 – RESOLUCIÓN EX. N°6080 DE 1999 – (ORD. N°1962, DE 23.06.2022)

Documentación tributaria a emitir en el caso de arrendamiento de inmuebles no amoblados con destino habitacional.

De acuerdo con su presentación, consulta sobre la documentación tributaria que una sociedad debe emitir para documentar los cánones percibidos producto del arrendamiento no amoblado de propiedades destinadas al uso habitacional que gestiona y administra para terceros, agregando que los dineros percibidos son traspasados por la sociedad a los propietarios de los respectivos inmuebles.

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 considera como un hecho gravado especial, asimilado a “servicio”, el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier 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 establecimiento de comercio.

La misma norma prescribe 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.

Luego, supuesto que los inmuebles efectivamente se arriendan para fines habitacionales y no se encuentran amoblados, su arrendamiento no se gravará con IVA.

Precisado lo anterior, y de acuerdo con la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, aquellos contribuyentes que deban tributar conforme las normas establecidas en el artículo N° 20, N° 1, letras a) y b), y números 3, 4 y 5 del mismo artículo, 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 tributo. Lo anterior, salvo que dichas operaciones se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario¹.

Cabe destacar que, de acuerdo al 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 cual no procederá la emisión de documento tributario alguno cuando el propietario tenga esta calidad.

Por su parte, en tanto el arriendo de inmuebles (no amoblados, en este caso) realizados por personas jurídicas está gravada de acuerdo a las letras a) y b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, si el arrendador es contribuyente de IVA y no suscribe los contratos de arrendamiento mediante instrumentos públicos o privados firmados ante notario, deberá emitir la factura o boleta no afecta o exenta de IVA. Si no concurre alguna de las circunstancias anteriores, no se deberá emitir documento tributario alguno.

Finalmente, de estar obligado a documentar las referidas operaciones, dichos documentos tributarios deberán ser emitidos por el arrendador. Sin embargo, conforme al artículo 73 del Reglamento de la LIVS, contenido en el Decreto Supremo N° 55 de 1975, de Hacienda, los comisionistas deben efectuar a sus mandantes, dentro de cada período tributario, a lo menos una liquidación del total de las ventas o de los servicios efectuados por su cuenta y el IVA recargado en dichas operaciones.

Por tanto, si la sociedad actúa como intermediaria en el ejercicio de un mandato destinado a arrendar los inmuebles referidos por cuenta de los propietarios, podrá emitir las correspondientes boletas o facturas, según corresponda, identificando a sus mandantes en los referidos documentos.

¹ Resolución Ex. N° 6444 de 1999.

Consecuentemente, los mandantes no deberán emitir documentación tributaria por los arriendos señalados².

Ahora bien, dado que los arrendamientos referidos se encuentran exentos de IVA, el mandatario no podrá rendir cuenta mediante una liquidación que produzca efectos tributarios³.

Lo anterior es sin perjuicio de la documentación tributaria que el mandatario debe emitir por sus servicios de corretaje, que se encuentran gravados con IVA de acuerdo con el N° 2°) del artículo 2° de la LIVA, en relación con el N° 4 del artículo 20 de la LIR.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1962, de 23-06-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

² Ver Oficio N° 1276 de 2020

³ Ver Oficio N° 2513 de 2001