

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 17 –
CIRCULAR N° 111 DE 1975 – OFICIO N° 1578 DE 2008 – OFICIO N° 104 DE 2024
(ORD. N° 2007, DE 16.10.2024)**

Rebaja de la base imponible establecida en el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios en caso que indica.

De acuerdo con su presentación, solicita confirmar que una sociedad que da en arrendamiento inmuebles amoblados ajenos, mediante un mandato a nombre propio, no puede utilizar la rebaja de la base imponible dispuesta en el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Al respecto, y en lo que interesa a la presente consulta, se informa que, de acuerdo con el artículo 17 de la LIVS, para determinar la base imponible del IVA en el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados se debe deducirse de la renta 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.

Por su parte, la Circular N° 111 de 1975 –vigente–, instruye que la deducción del 11% del avalúo fiscal del inmueble sólo corresponde en los casos señalados taxativamente, e impetrada por los propietarios de dichos inmuebles, precisando expresamente que, tratándose de subarrendamientos, el impuesto debe aplicarse sobre el total bruto de la renta convenida¹.

Ahora bien, considerando que los contratos de mandato pueden ser con representación o sin representación², en el primer caso el efecto de los actos o contratos que el mandatario celebre con terceros se radican directa e inmediatamente en el patrimonio mandante y no en el mandatario³. Por el contrario, cuando el mandatario contrata a nombre propio y no a nombre del mandante, el contrato es denominado mandato sin representación y los efectos de los actos que celebre el mandatario se radican en su propio patrimonio y, sólo una vez que rinde cuenta, se transfiere al mandante los derechos que adquirió en el cumplimiento del encargo.

En consecuencia, como en este caso el mandatario que entrega en arrendamiento los inmuebles amoblados no es propietario de los referidos bienes y los efectos de dichos actos jurídicos se radican –en principio– en su propio patrimonio, se confirma que no corresponde utilizar la rebaja de la base imponible establecida en el referido artículo 17 de la LIVS.

**SIMÓN RAMÍREZ GUERRA
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 2007, de 16.10.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ También respecto del usufructuario. Ver Oficio N° 1578 de 2008.

² En este sentido, Oficios N° 104 de 2024, N° 1157 de 2019 y N° 693 de 2018.

³ El artículo 1448 del Código Civil prescribe que lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.