

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 2,
ART. 8 LETRA G, ART. 12 LETRA E N° 11, ART. 17, ART. 52 Y ART. 55 –
OFICIO N° 2356 DE 2025, OFICIO N° 3502 DE 2022 Y OFICIO N° 3186 DE 2022
(ORD. N° 2161, DE 26.08.2026)**

Tratamiento contable de operaciones derivadas de contrato de uso a título oneroso de instalaciones deportivas

De acuerdo con su oficio, se informa a ese Organismo de Control al tenor de lo expuesto por el Instituto Nacional de Deportes de Chile, en las materias de competencia de este Servicio, específicamente, en lo relacionado con la emisión de documentación tributaria y configuración de hecho gravado en el caso que expone.

Conforme con los antecedentes, el Instituto Nacional de Deportes de Chile suscribió un contrato con una productora para el uso de instalaciones deportivas ubicadas en el Parque Estadio Nacional, el cual establece como contraprestación por el uso del recinto una modalidad de pago compuesta por dos componentes: una parte en efectivo y otra mediante la ejecución, por parte de la productora, de un plan de inversiones en infraestructura e instalaciones del Parque Estadio Nacional, las que pasan a formar parte de los bienes administrados por ese Servicio.

Considerando que la contraprestación pactada comprende tanto un pago en efectivo y/o transferencia como la ejecución de inversiones destinadas a mejorar bienes de uso institucionales, han surgido dudas respecto del tratamiento contable que corresponde otorgar a estas operaciones, particularmente en lo relativo a su reconocimiento, medición, valorización y registro en la Contabilidad General de la Nación, así como a la forma en que deben reflejarse los efectos patrimoniales derivados de la ejecución de dichas inversiones.

En particular, en lo que dice relación con materias que son de competencia de este Servicio consulta si, para efectos del adecuado respaldo de los registros contables de estas operaciones, corresponde la emisión de documentación tributaria respecto de la parte pagada en efectivo y de la parte materializada mediante inversiones, o bien, si resulta procedente otro documento de respaldo conforme a la normativa tributaria y contable vigente.

Al respecto, se informa que, conforme con su definición actual, contenida en el N° 2°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), entiende por “servicio” gravado con IVA toda acción o prestación que una persona realiza para otra, por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración.

Como se aprecia, el servicio se encuentra gravado cuando un contribuyente de IVA –cumpliendo los demás requisitos– percibe a cambio “cualquier otra forma de remuneración”, concepto dentro del cual se puede entender incluida la prestación de otro servicio remunerable¹, como sería en la especie, la ejecución de inversiones en infraestructura e instalaciones

Por otra parte, en lo que interesa, se tiene presente que el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la LIVS exime de IVA al arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

La letra g) del artículo 8° de la LIVS, a su turno, contempla 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.

Luego, continúa el párrafo segundo de la mencionada letra g), 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, respectivamente.

¹ Oficio N° 3186, de 03.11.2022

Por tanto, los contratos de arrendamiento o cesión de bienes o cosas sólo estarán gravados con IVA en la medida que concurra alguno de los requisitos señalados en la norma, esto es, que tengan muebles suficientes para su uso como habitación u oficina o instalaciones que posibiliten el ejercicio de una actividad comercial o industrial y no meramente deportiva, por ejemplo, que existan graderías que permitan la realización de actividades comerciales².

De este modo, si las instalaciones deportivas cedidas permiten el ejercicio de alguna actividad comercial, dicha cesión se encontrará gravada con IVA, debiendo el cedente emitir una factura afecta, por el monto correspondiente al total de las remuneraciones percibidas, esto es, incluyendo el valor de la infraestructura e instalaciones que se construirán.

Para efectos de determinar la base imponible del impuesto aplicable, del valor asignado al inmueble, se debe aplicar la rebaja establecida en el inciso primero del artículo 17 de la LIVS, esto es un 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.

Luego, los documentos emitidos por este concepto deben informar el valor neto (renta neta de arrendamiento), el IVA determinado luego del ajuste por la rebaja del 11% y el monto total de la boleta/factura; indicando además en la glosa descriptiva el valor del arriendo y la deducción del 11% de la renta o base imponible, de acuerdo con la normativa antes señalada³.

Por otra parte, el artículo 52 de la LIVS dispone que las personas que celebren cualquier contrato o convención de los mencionados en los Títulos II y III de esa ley deberán emitir facturas o boletas, según el caso, por las operaciones que efectúen, y el inciso primero del artículo 55 dispone que, en el caso de prestaciones de servicios, las facturas deberán ser emitidas en el mismo período tributario en que la remuneración se perciba o se ponga, en cualquier forma, a disposición del prestador del servicio.

Considerando que en el caso consultado, la remuneración correspondiente se compone de una parte en efectivo y otra mediante la ejecución de un plan de inversiones en infraestructura e instalaciones del Parque Estadio Nacional, las facturas deberán emitirse en el período tributario en que se perciban los pagos en dinero y, tratándose de los pagos en bienes, será necesario atender a la forma en que se haya pactado jurídicamente la adquisición de las mejoras y a falta de dicho pacto, una vez incorporadas permanentemente al inmueble fiscal.

Se hace presente que este informe fue preparado con intervención de Asesoría Jurídica de este Servicio.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio N° 2161, de 26.08.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

² Oficio N° 3502, de 02.12.2022

³ Oficio N° 2356, de 12.11.2025