

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART.8,
LETRA G), ART. 17 – CIRCULAR N° 37, DE 2020. (ORD. N° 2497, DE 06.11.2020)**

Consulta si un arriendo de local comercial con instalaciones se encuentra afecto a IVA.

Se ha solicitado a este Servicio precisar si un contrato de arriendo de inmueble, local comercial con instalaciones, se encuentra afecto IVA.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, desea confirmar si el contrato de arriendo de un inmueble que recae sobre un local comercial con instalaciones está afecto o no a IVA, en consideración a las modificaciones establecidas por la Ley N° 21.210 y la Circular N° 37 del 2020.

Informa que el contrato de arriendo incluye un mueble tipo mural refrigerador exhibidor (cláusula décimo primera del contrato) y detallado en anexo de contrato. El inmueble arrendado con dicho mueble mural está destinado a local minimarket, utilizado en la actividad comercial de su representada, donde existen otros bienes corporales muebles propios y/o recibidos en comodato de parte de diferentes proveedores.

Además, solicita aclarar si el arrendador está obligado a efectuar la rebaja del 11% del avalúo fiscal a la base imponible, establecida en el artículo 17 de Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

II ANÁLISIS

El artículo 8°, letra g), de la LIVS, grava con IVA 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 establecimiento de comercio.

De conformidad con el nuevo párrafo segundo de esta letra¹, para determinar 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 debe considerar si los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias son suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente. Para estos efectos, prosigue la norma, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado.

Sobre el particular, la Circular N° 37 de 2020, instruye que, tratándose de inmuebles que a la fecha de celebración de un contrato de arriendo cuenten con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, se deberá tener presente que las instalaciones y maquinarias deben ser suficientes para el ejercicio de dicha actividad industrial o comercial. Así, por ejemplo, si el arrendamiento recae en un local comercial, para entender que cuenta con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial, deberá, a lo menos, contar con un mesón para atender al público y estantes para guardar y exponer los productos.

De este modo, el contrato de arriendo del inmueble celebrado por su representada, no se encuentra gravado con IVA, por no contar dicho inmueble, con instalaciones o maquinarias suficientes para el ejercicio de la actividad comercial de minimarket

Lo anterior, asumiendo que el mueble tipo mural refrigerador exhibidor, citado en su presentación, corresponde a un mero refrigerador que por sí mismo no representa un mínimo suficiente para realizar dicha actividad comercial, siendo necesario, la incorporación de otros muebles y/o maquinarias, tales como un mesón para atender al público y estantes para guardar y exponer los productos, situación de hecho que podrá ser verificada en las instancias de fiscalización que correspondan.

¹ Incorporado por el artículo tercero, N° 4, letra d), de la Ley N° 21.210, con vigencia a contar del 1° de marzo de 2020.

En razón de lo anterior, no corresponde determinar base imponible afecta a IVA de la operación, y por consiguiente, realizar el cálculo de la rebaja del 11% del avalúo fiscal anual o proporcional establecida en el inciso primero del artículo 17, de la LIVA, a que se refiere en su presentación.

III CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo señalado precedentemente, el arrendamiento de inmueble celebrado por su representada, no se encuentra gravado con IVA, por no configurarse a su respecto un hecho gravado con IVA.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2497, de 06.11.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos