

**CONVENCIÓN DE VIENA SOBRE RELACIONES DIPLOMÁTICAS –ART. 1 LETRA I)
– ART. 23 - LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS – ART. 2 N° 1 –
ART. 2 N° 3- ART. 8 LETRA G) – ART. 18 - OFICIO ORD. N° 2395, DE 2021 (ORD. 2497,
DE 19.08.2022)**

Aplicación de IVA en la permuta, arrendamiento o venta de inmuebles que efectuaría la Embajada.

Se ha solicitado a este Servicio informar sobre la aplicación de IVA en la permuta, arrendamiento o venta de inmuebles que efectuaría la Embajada.

I ANTECEDENTES

Mediante el oficio indicado se traslada consulta de la Embajada de XXXXX (Embajada) sobre la eventual incidencia del IVA en la permuta, arrendamientos o venta del Complejo YYYY, ubicado en ZZZZZ y la calle AAAAA, comuna de Santiago, de propiedad de dicho país.

Tras referir lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 23 de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas (Convención), que exime al Estado acreditante y al jefe de la misión de todos los impuestos y gravámenes nacionales, regionales o municipales, sobre los locales de la misión de que sean propietarios o inquilinos, salvo de aquellos impuestos o gravámenes que constituyan el pago de servicios particulares prestados, solicita confirmar el criterio indicado en el Oficio N° 2395 de 2021, respecto de la venta de un inmueble por una embajada.

Asimismo, consulta respecto de la eventual incidencia del IVA si en lugar de una venta se optara por la permuta o arrendamiento del citado complejo.

II ANÁLISIS

En relación con lo consultado se informa que la venta de un inmueble se encontraría afecta a IVA en la medida que la Embajada ostentase la calidad de "vendedor", en los términos del N° 1 del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), en relación con el N°3 del mismo artículo. Esto es, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, lo que no se verifica en la especie, de modo que la operación no se encuentra gravada con IVA, sin necesidad de recurrir el artículo 23 de la Convención, tal como se reitera en el Oficio N° 2395 de 2021.

Luego, lo señalado en el Oficio N° 2395 de 2021 se encuentra plenamente vigente y sería aplicable en la eventual venta de los inmuebles del Complejo YYYY que efectuaría la Embajada.

En caso que la Embajada opte por la permuta de los inmuebles, cabe señalar que, conforme al artículo 18 de la LIVS, para que se aplique el IVA en este tipo de convenciones es necesario que cada parte en la convención tenga el carácter de "vendedor", lo que no se verifica respecto de la Embajada, de modo que, al igual que en la hipótesis de venta del inmueble, la operación no se encuentra gravada con IVA.

En cambio, en caso de optar la Embajada por arrendar el citado complejo, dicha convención podría quedar comprendida en el hecho gravado especial de la letra g) del artículo 8° de la LIVS, que grava con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de, entre otros, inmuebles amoblados o con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

En este caso, para aplicar el IVA, se debe deducir 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.

En este caso, no sería aplicable lo dispuesto en el artículo 23 de la Convención por cuanto exime al Estado acreditante y al jefe de la misión de todos los impuestos y gravámenes sobre los "locales de la misión", definidos éstos como "los edificios o las partes de los edificios, sea cual fuere su propietario, "utilizados para las finalidades de la misión, incluyendo la residencia del jefe de la misión, así como el terreno destinado al servicio de esos edificios o de parte de ellos" (letra i) del artículo 1 de la Convención).

Luego, si los inmuebles se arriendan a terceros, de suerte que no se utilizan para los fines propios de la misión, en los términos de la Convención, no sería aplicable lo dispuesto en el artículo 23 de la Convención.

Se hace presente, en todo caso que, si los inmuebles del complejo no se arriendan amoblados o con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, no sería un hecho gravado con IVA.

Finalmente, se hace presente que el Oficio N° 2395 de 2021, siguiendo criterios fijados con anterioridad se pronunció en el sentido que, conforme lo dispuesto en el artículo 23 de la Convención, está exenta del impuesto la renta obtenida en la venta de un inmueble de propiedad de un Gobierno extranjero y que sirve de residencia del Embajador, así como de todos los impuestos que puedan afectar a dicha operación.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado:

- 1) Se confirma la vigencia y aplicación del criterio contenido en el Oficio N° 2395 de 2021 en el sentido que no se encuentra gravada con IVA la venta de los inmuebles por carecer la Embajada de la calidad de "vendedor".
- 2) Por la misma razón, tampoco es aplicable el IVA en la permuta del inmueble.
- 3) En cambio, en caso de arrendar los inmuebles, dicha convención podría quedar gravada conforme la letra g) del artículo 8° de la LIVA, en la medida que los inmuebles se arrienden amoblados o con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Lo anterior, porque los inmuebles no se utilizarían para los fines propios de la Embajada en los términos del párrafo 1 del artículo 23 de la Convención.

En todo caso, si los inmuebles no se arriendan amoblados o con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, no sería un hecho gravado con IVA.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2497, de 19-08-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Normas Internacionales

¹ Ver oficios N° 2640 de 2017, y N° 433 y N° 434 de 2018.