

IVA en el arrendamiento de inmuebles con instalaciones

De acuerdo con su presentación, consulta el tratamiento tributario del IVA aplicable al arrendamiento de locales comerciales ubicados en distintos tipos de edificios tipo mall, en los cuales se arrienda una planta libre —desprovista de mobiliario y maquinarias—, siendo el arrendatario quien debe instalar dichos bienes para ejercer la actividad comercial correspondiente, sin perjuicio que, al término del contrato, el arrendatario retirará el mobiliario y las maquinarias instaladas, devolviendo el inmueble a su condición original de planta libre.

Al respecto se informa que, conforme con el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), el arrendamiento de inmuebles se encuentra exento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

De acuerdo con dicha letra g), se grava con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de, entre otros, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Por su parte el párrafo segundo de la norma aludida precisa que, para calificar que se trata de un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que las instalaciones y maquinarias sean suficientes para el ejercicio de la actividad industrial o comercial. Para estos efectos, agrega la norma, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado.

Como se puede apreciar, el texto citado incorpora un elemento de “suficiencia” para que el arrendamiento de un inmueble se encuentre afecto a IVA, estableciendo un parámetro mínimo para considerar que los respectivos bienes o instalaciones permiten la realización de las actividades que la norma contempla.

Al respecto, la Resolución Ex. N° 53 de 2021, dictada en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra g) del citado artículo 8°, instruye que no se deben considerar aquellas instalaciones comunes a toda edificación, tales como estacionamientos, servicios higiénicos o servicios de aseo

No obstante, si el centro comercial cuenta con instalaciones comunes específicas para el uso de los arrendatarios de los locales o espacios del centro comercial, tales como, montacargas, andenes y otras instalaciones de uso común, este Servicio, a través de la referida resolución y pronunciamientos al respecto¹, ha precisado que, en la medida que las instalaciones sean suficientes para permitir, por sí solas o de modo preponderante, el desarrollo de alguna actividad comercial o industrial al tiempo de celebrarse el contrato de arriendo respectivo, dicho arrendamiento se encontrará gravado con IVA, en los términos de la letra g) del artículo 8° de la LIVS, aun cuando en el hecho dichas instalaciones o maquinarias no se utilicen o no se ejerza la actividad².

Determinar si se configura el hecho gravado es una cuestión de hecho entregada a las respectivas instancias de fiscalización.

**CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 2509, de 03.12.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficios N° 1806 y N° 3438, ambos del año 2022

² Oficio N° 1807 de 2022.