

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 12, LETRA E, N°11 - LEY N° 20.899, DE 2016. (Ord. N° 2595, de 07-12-2017)**

**SOLICITA UN PRONUNCIAMIENTO SOBRE ALCANCE DE LA EXENCIÓN DEL
ARTÍCULO 12° LETRA E, N° 11 DEL D.L. N° 825, DE 1974.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre el alcance de la exención del artículo 12°, letra E, N° 11 del D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, respecto del arrendamiento con opción de compra de inmueble Municipal.

I.- ANTECEDENTES:

Señala en su presentación, que la Ilustre Municipalidad de XXX, pretende llevar a votación del Concejo Municipal una operación de leaseback en la cual se enajenaría el inmueble municipal situado en xxxxxxxxx, inmueble que corresponde a un edificio donde funcionan diversas direcciones municipales, cuyos roles de avalúo son el xxx y xxxx.

Agrega que, para el adecuado análisis de la operación y el debido resguardo de los intereses de los vecinos, es indispensable contar con todos los elementos necesarios para evaluar esta alternativa, y por ello es que requieren que este Servicio pueda pronunciarse y aclarar el alcance de la exención del artículo 12, letra E, N° 11 del D.L. N° 825, bajo el actual esquema modificado por la Ley N° 20.899, que simplifica el Sistema de Tributación a la Renta y Perfecciona otras Disposiciones Legales Tributarias.

II.- ANÁLISIS:

En efecto, y como se indica en su presentación, con ocasión de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.899, se modificó entre otras, la exención establecida en el N° 11 de la letra E, del artículo 12° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Tratándose de los arrendamientos de inmuebles con opción de compra, la modificación implicó incorporar en el N° 11 de la letra E, a continuación de la expresión “sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°”, la frase: “y los contratos de arriendo con opción de compras de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado, por tratarse de una venta exenta o no afecta”.

En consecuencia, a contar del 1° de enero del 2016, fecha de vigencia de las modificaciones incorporadas por las Leyes N° 20.780, del 2014, sobre Reforma Tributaria y N° 20.899, de 2016, de Simplificación de la Reforma, la exención de Impuestos al Valor Agregado establecida en el N° 11, de la letra E, del artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974, señala lo siguiente:

“Artículo 12°- Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:

.....

E. Las siguientes remuneraciones y servicios:

.....

11) El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta;”

Por otra parte, la norma legal aludida también modificó la letra l), del artículo 8° de la Ley, estableciendo que se encontrarán gravados con IVA los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Por su parte, la Circular N° 13, de 24 de marzo de 2016, de este Servicio, instruyó sobre la calidad de “vendedor” que debe tener quien realiza estas operaciones para que se configure este hecho gravado especial, señalando que ella se refiere exclusivamente a la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, que para efectos tributarios siempre han sido asimiladas a venta, razón por la cual se usó el concepto “vendedor”.

Asimismo, se modificó la letra m), del artículo 8° de la Ley, estableciendo que se encuentra gravada con IVA, la venta de inmuebles que forman parte del activo fijo de los contribuyentes y respecto de los cuales se tuvo derecho a crédito fiscal en su adquisición.

Así las cosas, y con el objeto de establecer si la operación de leaseback que pretende realizar la Ilustre Municipalidad de Santiago, a que alude en su presentación, se encuentra exenta o no gravada con IVA, de conformidad con el N° 11, de la letra E, del artículo 12° de la Ley, es necesario previamente determinar si la transferencia del inmueble que haría la Municipalidad a la empresa leasing se encuentra gravada con IVA; lo cual se daría sólo en dos situaciones, a saber que la Municipalidad sea vendedor habitual de bienes corporales inmuebles, o bien que dicho inmueble se hubiera adquirido para destinarlo al uso en actividades afectas con el referido impuesto, y en esa condición se vea afectado por el gravamen en virtud del artículo 8° letra m) del D.L. N° 825, de 1974.

Como señala en su presentación, el inmueble aludido es de propiedad y uso municipal, por lo tanto contablemente formaría parte del activo municipal; luego, en la eventualidad que hubiera sido adquirido con IVA y se hubiera tenido derecho al uso del crédito fiscal, por destinarse dicho inmueble a generar operaciones gravadas o destinado a generar simultáneamente operaciones gravadas y exentas o no gravadas con el referido impuesto, su transferencia a la empresa de leasing para la operación de leaseback señalada, se encontraría afecta a IVA de conformidad con la letra m) citada, y por consiguiente, el posterior contrato de arriendo con opción de compra del inmueble que suscriba la Municipalidad con la empresa leasing, también se encontraría gravado con dicho impuesto, de conformidad con la letra l), del artículo 8° de la Ley.

No obstante lo anterior, si la adquisición del inmueble objeto de la consulta, en su origen no se hubiera encontrada gravada con IVA, o encontrándose gravada con dicho impuesto no se hubiera tenido derecho a crédito fiscal, por destinarse exclusivamente a actividades propias de la gestión Municipal, es decir, actividades no gravadas o exentas de IVA, en esas circunstancias, la transferencia del inmueble que se haga a la empresa leasing, no se encontrará gravada con el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con letra m) del artículo 8° de la Ley, y por tanto, el posterior contrato de arriendo con opción de compra,

estará exento de IVA por aplicación del N° 11 de la letra E, de artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974.

III.- CONCLUSIÓN:

Dando respuesta a su consulta y de acuerdo a lo señalado precedentemente, el contrato de arriendo con opción de compra que la Ilustre Municipalidad de XXXXX realizaría con una empresa leasing, respecto del inmueble que señala en su presentación, a través de una operación de leaseback, se encontrará exento de IVA de conformidad con el N° 11, de la letra E, del artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974, en la medida que la transferencia del inmueble que efectúe la Municipalidad a la empresa leasing, no se encuentre afecto al Impuesto al Valor Agregado, en conformidad a lo expresado en los párrafos precedentes.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 2595, de 07.12.2015

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos