

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G, ART. 12 LETRA E N° 11, ART. 17, ART. 52 Y 53 – (ORD. N° 3440, DE 25.11.2022)

Base imponible de IVA y procedencia de emitir boleta en arrendamiento de inmuebles amoblados.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la determinación de la base imponible afecta a IVA y procedencia de emitir boletas en el arrendamiento de inmuebles amoblados.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, y tras informar que se trata de un contribuyente de la primera categoría con el giro de arriendo de bienes inmuebles amoblados, consulta: 1) Si, por ser de primera categoría, se encuentra obligado a emitir sólo facturas o pueden emitírles boletas a las personas naturales. 2) Cómo debe desglosar el IVA correspondiente, adjuntando un archivo con el cálculo basado en su interpretación que solicita confirmar o corregir. 3) En el caso de uno de los inmuebles, el 11% deducible del avalúo fiscal es superior al monto del valor del arriendo, si es correcto que no tenga base imponible y sólo facture el monto exento. 4) Cómo se considera el avalúo de la bodega para el cálculo, ya que éstas están incluidas en los contratos de arriendo.

II ANÁLISIS

De acuerdo con la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se grava con IVA, entre otros, al arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados.

El párrafo segundo¹ de la letra g) dispone que, 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, respectivamente².

Conforme lo anterior, y en el entendido que el arrendamiento de los inmuebles señalados en su presentación cumple las condiciones para considerarse como inmueble amoblado de acuerdo con la letra g) del artículo 8° de la LIVS, su arrendamiento se afectará con IVA.

Por su parte, para los fines de determinar su base imponible respecto del valor asignado al inmueble amoblado se “deberá”³ aplicar la rebaja establecida en el inciso primero del artículo 17 de la LIVS; esto es, rebajar 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 lo que respecta al arrendamiento de las bodegas, dicho arrendamiento se encontrará exento de IVA conforme lo dispuesto en el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la LIVS, a menos que a su respecto⁴ se configure, por cumplir los requisitos, el hecho gravado con IVA establecido en la citada letra g) del artículo 8° de la LIVS.

Precisado lo anterior, y conforme los artículos 52 y 53 de la LIVS, las personas que celebren cualquier contrato o convención a que se refieren los Títulos II y III de la ley, deberán emitir facturas en las operaciones que realicen con otros vendedores, importadores y prestadores de servicios, incluso respecto de sus ventas y servicios exentos, y boletas, incluso respecto de sus ventas y servicios exentos, en los demás casos.

¹ Incorporado por la letra d) del N° 4 del artículo tercero de la Ley N° 21.210

² Las instrucciones sobre esta modificación fueron impartidas por medio de la Circular N° 37 de 2020 y Resolución Ex. N° 53, de 25 de mayo de 2021.

³ En virtud de lo dispuesto en la letra a) del N° 12 del artículo tercero de la Ley N° 21.210, se reemplazó en los incisos primero y segundo del artículo 17 de la LIVS la palabra “podrá” por “deberá”

⁴ Ver Oficio N° 2931 de 2012.

Luego, en las respectivas facturas o boletas que en estas operaciones corresponda emitir, el peticionario deberá consignar en forma separada el valor de las distintas prestaciones, gravándolas con IVA o no según corresponda.

Finalmente, en caso que la rebaja del 11% del avalúo fiscal que se debe aplicar en el cálculo de la base imponible afecta a IVA⁵, de conformidad con el inciso primero del artículo 17 de la LIVA, sea superior al valor correspondiente al arriendo del inmueble amoblado, este Servicio ha resuelto reiteradamente⁶ que ello no la transforma en una operación exenta de IVA, sino que igualmente deben emitirse facturas o boletas afectas al mencionado impuesto.

De estar exento el arrendamiento de la bodega, el valor correspondiente a dicha operación, incluido en el valor total del arriendo del inmueble, no debe considerarse para los fines de calcular la base imponible afecta a IVA de la operación como tampoco el avalúo fiscal correspondiente a la misma bodega.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) Respecto de los contratos de arriendo afectos a IVA, el peticionario debe emitir facturas o boletas, según corresponda, conforme a los artículos 52 y 53 de la LIVA.
- 2) Para calcular la base imponible afecta a IVA debe separar el valor de arriendo de los inmuebles amoblados, por una parte, del valor asignados a las bodegas, por otra.
- 3) Si producto de la rebaja del 11% del avalúo fiscal a que se refiere el inciso primero del artículo 17 de la LIVA, no resulta un impuesto a pagar, el arrendamiento sigue siendo una operación gravada con IVA, debiendo emitirse facturas o boletas afectas al referido impuesto.
- 4) Finalmente, al encontrarse el arriendo de las bodegas exentas de IVA, el valor de dicho arriendo como el avalúo fiscal de la bodega no debe considerarse para determinar la base imponible afecta a IVA de la operación.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3440, de 25-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

⁵ Para fines del cálculo de la base imponible afecta a IVA en el arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permiten la actividad comercial o industrial, los contribuyentes pueden utilizar calculadora electrónica disponible en la página web del Servicio, en link impuestos mensuales.

⁶ Oficios N°1303 de 1998, N° 4651 de 2006, N° 1406 de 2020 y N° 181, de 2021.