

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G) – (ORD. N° 3503, DE 14.12.2021)

IVA en el arrendamiento de un bien corporal inmueble.

De acuerdo con su presentación consulta sobre el IVA que afecta al arrendamiento de terrenos a los cuales se les han construido instalaciones como galpones metálicos, electricidad trifásica, espacios de acopio de insumos, materias primas y productos terminados, oficinas de material ligero para la administración de la producción, espacios de carga y descarga y algunos otros elementos como romanas de pesaje y otros equipos menores de uso corriente en la industria.

Agrega que sus arrendatarios constituyen empresas para las cuales los aludidos bienes son necesarios para el proceso de transformación de productos destinados a la industria, construcción, minería, transporte, etc. Y que deben requerir de la autoridad municipal y sanitaria cuando corresponda, las autorizaciones de funcionamiento como industria.

Al respecto, se informa que la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), 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 nuevo párrafo segundo¹ de la letra g) precisa 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, respectivamente. Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado”².

En este sentido, los requisitos establecidos en la norma legal son objetivos e independientes del destino que en definitiva el arrendatario le asigne al inmueble por lo que no resulta relevante que los eventuales arrendatarios requieran determinados permisos municipales para funcionar como industria.

Ahora bien, basado solo en los antecedentes expuestos en su presentación, ya que no se acompañan antecedentes adicionales, cabe manifestar que, el hecho de contar el inmueble con galpones, espacios para acopiar materias primas y productos terminados, así como espacios de carga y descarga, oficina de administración, romanas de pesaje y otros equipos de uso corriente en la industria, haría presumir que este cuenta con las instalaciones y maquinarias suficientes para realizar una actividad industrial.

Sin embargo, como este hecho gravado pende de una situación fáctica, a saber, que el inmueble tenga las referidas instalaciones o maquinarias al momento de ser arrendado, situación que sólo puede verificarse in situ, no es posible determinar a priori la tributación con IVA, que afectaría el eventual arrendamiento de la propiedad.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

¹ Incorporado por el artículo tercero, N° 4, letra d), de la Ley N° 21.210.

² La Circular N° 37 de 2020, y la Resolución Ex. N° 53 de 2021, entregan algunos lineamientos para determinar cuando el arrendamiento de un inmueble se entiende gravado con IVA.

Oficio N° 3503, de 14-12-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos