

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G), ART. 12 LETRA E N° 11, ART. 23 N° 2, ART. 27, ART. 27 BIS. – (ORD. N° 3760, DE 28.12.2021)

Arrendamiento de inmuebles destinados a oficina.

De acuerdo con sus presentaciones, y sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a oficinas, consulta si el arriendo es exento y si es posible solicitar la devolución del IVA crédito fiscal generado en la compra de las propiedades.

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

Por su parte, el párrafo segundo¹ de la citada letra g) precisa que, para calificar que se trata de un inmueble amoblado se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso para habitación u oficina. Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado².

Por tanto, si el inmueble no tiene muebles suficientes en los términos señalados precedentemente, su arrendamiento se encontrará exento de IVA y, según lo dispuesto en el N° 2 del artículo 23 de la LIVS, no procederá el derecho al crédito fiscal por la importación o adquisición de bienes o la utilización de servicios que se afecten a dicha operación.

Por el contrario, si el inmueble cuenta con muebles suficientes, el citado artículo 23 de la LIVS, dispone que los contribuyentes afectos al pago del IVA tendrán derecho a un crédito fiscal contra el débito fiscal determinado por el mismo período tributario, el que será equivalente al impuesto recargado en las facturas que acrediten sus adquisiciones, entre otras, de especies corporales muebles o servicios destinados a formar parte de su activo fijo.

A su turno, el inciso primero del artículo 27 bis de la LIVS dispone, en lo pertinente, que los contribuyentes gravados con IVA que tengan remanentes de crédito fiscal determinados de acuerdo con las normas del artículo 23, durante dos o más períodos tributarios consecutivos como mínimo, originados en la adquisición de bienes corporales muebles o inmuebles destinados a formar parte de su activo fijo o de servicios que deban integrar el valor de costo de éste, podrán imputar ese remanente acumulado en dichos períodos, debidamente reajustado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, a cualquier clase de impuestos fiscales, incluso de retención, y a los derechos, tasas y demás gravámenes que se perciban por intermedio de las Aduanas u optar porque dicho remanente les sea reembolsado por la Tesorería General de la República.

Conforme lo expuesto, si los inmuebles que se arrendarán no cuentan con mobiliario suficiente para su uso como oficina, en los términos antes descritos, su arriendo se encontrará exento de IVA y su adquisición no dará derecho a crédito fiscal.

Si, por el contrario, los inmuebles cuentan con muebles suficientes para su uso como oficina, su arrendamiento se encontrará gravado y el IVA soportado en su adquisición dará derecho a crédito fiscal.

Por otra parte, en la medida que los inmuebles se encuentren registrados en el activo fijo del contribuyente y su adquisición haya generado un remanente de crédito fiscal por dos o más períodos tributarios consecutivos, podrá solicitarse la devolución de dicho remanente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 bis de la LIVS.

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

² Resolución N° 55 de 2021, establece procedimiento a seguir respecto de las solicitudes de devolución de remanente de crédito fiscal IVA por adquisiciones de activo fijo. Deja sin efecto Resolución Ex. N° 617 de 1999. Por su parte, la Circular N° 37 de 2020 instruye que si se trata de un inmueble destinado a oficina, para configurar el hecho gravado con IVA, el inmueble deberá contar, al momento de celebrarse el respectivo contrato, con bienes muebles en tal cantidad que permitan al arrendatario desarrollar actividades administrativas comunes a cualquier tipo de actividad profesional, empresarial o de servicios, entendiendo que el inmueble contará con mobiliario suficiente si, a lo menos, incluye un escritorio, una silla y cualquier mueble adicional para el archivo, custodia de documentos o para el uso de oficina, como una mesa para reunión, apoyo de computadores o impresoras u otros que tengan esa finalidad.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3760, de 28.12.2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos