

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 8, LETRA G) - OFICIO N° 3263, DE 2003. (Ord. N° 429, de 23-02-2017)**

**SOLICITA CONFIRMAR SI EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON
MOBILIARIO, SE ENCUENTRA GRAVADO CON IVA.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional, en representación de la sociedad Servicios Informáticos XXXXX un pronunciamiento respecto a si el arrendamiento de inmuebles amoblados, en que el arrendador incluirá en el contrato la habilitación de mobiliario y equipamiento, se configura o no el hecho gravado especial que describe el artículo 8° letra g) del Decreto Ley N° 825 de 1974.

I.- ANTECEDENTES:

- 1.- XXXXX arrendará a la sociedad YYY un inmueble por un plazo renovable.
- 2.- En el contrato se introduce una cláusula que establece expresamente que el arrendador incluirá en el contrato mobiliario y equipamiento, el que será elegido por el mismo arrendatario.
- 3.- Se establece específicamente que dicho mobiliario; i) ascenderá a un valor determinado; ii) se incluirá en un documento de inventario anexo al contrato, que será firmado por las partes y considerado parte integrante del contrato; y iii) se incluye la opción de comprar la arrendataria el mobiliario al final del contrato, estableciéndose un precio nominal (1 UF).
- 4.- El valor total pactado para el equipamiento equivale a menos de una renta mensual, y si se considera el valor total del contrato sin renovaciones (60 meses), equivale a aproximadamente un 1,4% del precio total del contrato.

Respecto del concepto de inmueble amoblado, indica que este Servicio ha señalado que la ley no distingue el destino que deberán tener éstos, por lo que no sólo debería entenderse bajo este concepto el arriendo de inmuebles habitacionales sino que el arriendo de cualquier bien raíz que contenga bienes de carácter mueble, sin importar si estos últimos permiten o no el desarrollo de una actividad comercial o industrial, bastando por tanto su sola existencia para considerar que el inmueble se encuentra amoblado y, en consecuencia, gravar su arriendo con IVA.

Agrega que en lo que respecta al segundo hecho que describe la norma, el SII ha entendido por instalaciones (que sirvan para explotar actividades comerciales o industriales) como “(---) cualquier elemento o construcción que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, siendo irrelevante el destino efectivo que le dé el arrendatario (---)”.

Entiende que no se habrían establecido parámetros objetivos, abstractos y generales por parte de este Servicio para delimitar la aplicación de la norma citada ya que sólo existiría a disposición del contribuyente (por medio de oficios) un catálogo de soluciones casuísticas, más o menos exhaustivas, que se derivan de la aplicación que se ha hecho de la norma por parte del fiscalizador a propósito de diversas hipótesis específicas.

Sin perjuicio de lo anterior, estima que sería posible constatar pronunciamientos en que se concluiría que se detona el hecho gravado respecto del contrato de arrendamiento, bastando para ello que el equipamiento del respectivo inmueble que se arrienda cumpla con estándares de funcionalidad (industrial o comercial) extremadamente precarios.

Se hace referencia a dos pronunciamientos del Servicios, a través de oficio N° 3.331.de 1999 y oficio N° 2.504 de 1997, concluyendo que en base a ellos, sin perjuicio de que la solución para cada caso concreto dependerá de la apreciación particular de las circunstancias por parte del SII en el marco de una fiscalización, la tendencia clara es a interpretar y aplicar la norma en los términos que casi cualquier forma de equipamiento de un inmueble detonaría el hecho gravado con IVA de la letra g) del artículo 8° de la LIVA.

En el caso concreto que se propone, el inmueble se dotaría con el siguiente equipamiento:

115 sillas ejecutivas aptas para funciones de oficinas;

Luminaria e instalaciones eléctricas;

Aire acondicionado;

Instalaciones sanitarias.

II.- ANÁLISIS:

El artículo 8°, letra g) del Decreto Ley N° 825, de 1974, grava con Impuesto al Valor Agregado el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimiento de comercio.

Como puede apreciarse, la norma señalada contempla cuatro hipótesis distintas en las cuales se configura este hecho gravado, a saber:

El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles.

El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados.

El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de todo tipo de establecimiento de comercio.

Las hipótesis de este hecho gravado contenidas en las letras b) y c) precedentes están sujetas a una situación objetiva, cual es, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuente con muebles o bien con instalaciones que permitan o posibiliten el ejercicio de una actividad comercial o industrial, aun cuando en el hecho ésta no se ejerza. Así, la existencia del hecho gravado establecido en la disposición legal precitada, pende de una situación de hecho, a saber, en este caso, que el inmueble se encuentre amoblado.

Ahora bien, del análisis del contrato de arrendamiento de xx.xx.xx, que acompaña a su presentación, se desprende que Inmobiliaria TTTT, arrienda inmuebles de su propiedad, a Servicios Informáticos XXXXX, cuyo detalle se especifica en la cláusula segunda, los cuales serán habilitados por la arrendadora con mobiliario a elección de la arrendataria, por un monto de doscientas treinta y uno coma cincuenta unidades de fomento, más el Impuesto al Valor Agregado. El detalle del mobiliario constará en un documento que será firmado por las partes, y formará parte integrante del referido contrato para todos los efectos legales.

De acuerdo a lo anterior, resulta evidente como lo ha señalado este Servicio[1], que la intención de las partes al establecer en el contrato que la arrendadora habilitaría los inmuebles arrendados con mobiliario, ha sido dotar de estos bienes a dichos inmuebles, con el objeto de que el referido contrato corresponda a la cesión temporal de inmuebles amoblados, y en tal circunstancia dicho contrato se encuentre gravado con IVA, por configurarse en la especie la hipótesis señalada en la letra b) señalada precedentemente

III.- CONCLUSIÓN:

Dando respuesta a su consulta, el contrato de arrendamiento celebrado por Inmobiliaria TTTT, en calidad de propietaria y arrendadora de los inmuebles y Servicios Informáticos XXXXX, como arrendataria de los mismos, corresponde al arrendamiento de bienes corporales inmuebles amoblados, el cual se encuentra gravado con IVA de conformidad con la letra g) del artículo 8° del D.L. N° 825, de 1974, desde el momento en que los bienes raíces se encuentren dotados de mobiliario y hasta el término de dicho contrato de arrendamiento, ya sea que esto ocurra porque al término del plazo señalado por las partes, la arrendataria haga devolución de los bienes, o bien opte por adquirir el mobiliario ejerciendo la opción de compra.

No obstante lo anterior, esta Dirección hace presente que los supuestos de hecho planteados en la consulta no pueden ser verificados a priori, por lo que su concurrencia definitiva debe ser establecida en el proceso de fiscalización respectivo.

VÍCTOR VILLALÓN MÉNDEZ

DIRECTOR SUBROGANTE

Oficio N° 429 de 23.02.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos

[1] Oficio N° 3263, de 04 de Julio de 2003, Oficio N° 184, de 15 de Enero de 2001.