

Emisión de facturas por rentas de leasing pagadas por terceros

Se ha solicitado un pronunciamiento a este Servicio sobre la emisión de facturas al arrendatario de un contrato de leasing, cuyas rentas fueron pagadas por terceros, en calidad de subarrendatarios.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con sus presentaciones, XXXXXXXX suscribió el año 2013 un contrato de leaseback con una inmobiliaria. A esa fecha, los inmuebles objeto de la operación se encontraban arrendados por parte de la inmobiliaria, reconociéndose así en el contrato y, por efecto de este, pasando a tener la calidad de subarriendos.

Para garantizar el pago de las rentas del leasing, la inmobiliaria entregó en prenda los contratos de subarriendo y otorgó un mandato para que XXXXXXXX, en caso de mora, pudiese cobrar y percibir directamente las rentas del subarriendo e imputarlas al pago de las rentas del leasing.

A contar de noviembre de 2017 la inmobiliaria dejó de pagar las rentas del leasing. Por ello, XXXXXXXX ejerció el derecho de prenda, efectuando los cobros respectivos a los subarrendatarios para imputarlos a las rentas adeudadas del leasing. Agrega que debían juntarse varios abonos de los subarrendatarios para enterar una renta mensual.

Tras un juicio arbitral se declaró el término del contrato, ordenándose en la sentencia respectiva el pago de las rentas adeudadas desde septiembre de 2018 a abril de 2019, más el pago de la cláusula penal por el doble de la renta diaria, con intereses y hasta la restitución material.

A partir de lo expuesto, surge la duda si debió emitirse facturas al arrendatario a partir de noviembre de 2017, por cuales períodos y por qué concepto.

II ANÁLISIS

De acuerdo con el artículo 53 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), los contribuyentes afectos a IVA deben emitir facturas en las operaciones que realicen con otros vendedores, importadores y prestadores de servicios y, en todo caso, tratándose de contratos de arriendo con opción de compra.

Asimismo, el artículo 55 de la LIVS obliga a los contribuyentes que arrienden con opción de compra a emitir la factura en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago.

De esta manera, durante la vigencia del contrato y hasta la fecha ordenada en la sentencia arbitral, XXXXXXXX estaba obligada a emitir facturas a la inmobiliaria cada vez que percibiera el pago de las rentas mensuales, ya sea de forma íntegra, o por los abonos respectivos. Que el pago de dichas rentas fuese efectuado por los subarrendatarios no es motivo para excusarse de la emisión oportuna de las facturas.

Cabe mencionar que el subarriendo no afecta la relación contractual vigente entre XXXXXXXX y la inmobiliaria¹, de modo que las facturas debieron emitirse a nombre de la inmobiliaria.

En relación con las sumas que se ordena pagar en la sentencia arbitral, la ejecución de la cláusula penal, dada su naturaleza indemnizatoria, no está gravada con IVA según ha interpretado este Servicio en reiteradas oportunidades atendido que las indemnizaciones de perjuicios no reúnen los elementos necesarios para ser consideradas como ventas o servicios, no correspondiendo emitir facturas a su respecto, ya sea afectas, no afectas o exentas².

Finalmente, los intereses que deban pagarse en virtud de la sentencia arbitral serán o no facturados dependiendo de si estos acceden al pago de las rentas adeudadas o al pago de la cláusula penal.

¹ Este Servicio se pronunció, en términos similares, en Oficio N° 367 de 1996, señalando que no procede la facturación de un servicio a una persona distinta al beneficiario que contrató dicho servicio.

² A modo ejemplar, Oficio N° 373 de 2006.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que:

- 1) XXXXXXXX debió emitir facturas a nombre de la arrendataria (inmobiliaria) en cada oportunidad en que percibió el pago de las rentas mensuales, haya sido de forma íntegra o parcial, sea que dichas rentas fueren pagadas por la arrendataria o por los subarrendatarios.
- 2) Por consiguiente, deberá emitir las facturas correspondientes a los períodos de noviembre de 2017 en adelante y hasta la fecha ordenada en la sentencia arbitral, por los montos efectivamente percibidos, incluidos aquellos cuyo pago se perciba o haya percibido en cumplimiento de la sentencia arbitral y correspondan al pago de las rentas adeudadas.
- 3) En relación a las sumas por concepto de cláusula penal que perciba o haya percibido en cumplimiento de la sentencia arbitral, no corresponde emitir facturas afectas, no afectas o exentas.
- 4) Los intereses serán o no facturados, según si acceden al pago de las rentas o de la cláusula penal.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 649, de 10.03.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos