

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G), ART. 17 – OFICIOS N° 1716 DE 2010 Y N° 1774 DE 2015. – (ORD. N° 652, DE 01.03.2022)

Deducción del 11% del IVA al arrendamiento de espacios ubicados dentro de un “cowork”.

De acuerdo con su presentación, una sociedad de responsabilidad limitada se dedica de forma habitual al arrendamiento de oficinas y espacios ubicados dentro de un inmueble de su propiedad, bajo la modalidad “cowork”, consultando si corresponde aplicar a estos contratos de arrendamiento (cuyos plazos pueden ser por años, meses, días u horas) la deducción del 11% anual del avalúo fiscal del inmueble establecido en el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Al respecto, la letra g) del artículo 8° de la LIVS grava con IVA – entre otros – el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados.

A su turno, el artículo 17 de la LIVS dispone que en el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos o de comercio que incluya un bien raíz, deberá deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, 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.

Teniendo presente lo anterior, y en el entendido que el arrendamiento de los espacios y oficinas mencionados cumpla las condiciones para ser considerado un inmueble amoblado en los términos de la letra g) del artículo 8° de la LIVS, su arrendamiento se afectará con este impuesto, debiendo – para efectos de determinar su base imponible – 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.

Para estos efectos, se deberá determinar el avalúo parcial anual que le corresponde a cada espacio u oficina, en relación con el avalúo total anual. Así, el avalúo parcial anual estimado para un espacio u oficina susceptible de arrendamiento será igual al producto del avalúo total anual por la razón entre la superficie del espacio arrendado y la superficie total construida.

Avalúo parcial anual (espacio u oficina)	=	Avalúo total anual (avalúo fiscal)	x	$\frac{\text{Superficie espacio arrendado}}{\text{Superficie total construido}}$
---	---	---------------------------------------	---	--

Una vez obtenido el avalúo parcial anual del espacio arrendado se debe aplicar la proporción que corresponda de acuerdo con el plazo del contrato de arrendamiento, en el evento que este fuera distinto a un año.

Finalmente, para determinar la base imponible de cada contrato de arrendamiento en particular, se deberá deducir de la renta de arrendamiento del referido espacio u oficina, el 11% del avalúo parcial proporcional determinado¹.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 652, de 01.03.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Ver Oficios N° 1716 de 2010 y N° 1774 de 2015.