

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G) – RESOLUCIÓN EX. N° 6080 DE 1999 Y N° 53 DE 2021. – (ORD. N° 67, DE 06.01.2022)

Tratamiento tributario IVA del arrendamiento de inmuebles.

Se ha consultado a este Servicio sobre el tratamiento tributario IVA en algunas hipótesis de arrendamiento de inmuebles.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, y sobre el tratamiento tributario frente al IVA del arrendamiento de inmuebles, se consulta si:

- 1) Se considera amoblado el inmueble que cuenta con aire acondicionado para efectos de gravarlo con IVA, considerando que el bien no tiene mobiliario.
- 2) Se puede refacturar con IVA los consumos, cuando en un edificio sólo existe un medidor que controla el consumo de luz, agua y gas de todos los locales arrendados.
- 3) El destino del inmueble, habitacional o comercial, influye en que su arriendo quede gravado con IVA

II ANÁLISIS

El artículo 8°, letra g), 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 amoblados o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Por su parte, el nuevo párrafo segundo¹ de la norma aludida 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, respectivamente².

Como se puede apreciar, el texto citado incorpora un elemento de “suficiencia” para que el arrendamiento de un inmueble se encuentre afecto a IVA, estableciendo un parámetro mínimo para considerar que los respectivos bienes o instalaciones permiten la realización de las actividades que la norma contempla.

Por otra parte, para calificar que se trate de un inmueble con instalaciones suficientes para realizar una actividad comercial, se debe tener presente que por “instalaciones” se entiende cualquier clase de elementos o construcciones que permitan el ejercicio de dichas actividades industriales o comerciales, siendo irrelevante el destino efectivo que el arrendatario dará finalmente al inmueble.

En base a lo expuesto en su presentación, es posible concluir que la sola existencia de aire acondicionado no es suficiente para calificar al inmueble como amoblado, ni tampoco concluir que cuenta con instalaciones, en los términos del párrafo segundo de la letra g) del artículo 8° de la LIVS. Con todo, se trata de una cuestión de hecho sujeta a verificación por las respectivas instancias de fiscalización.

Por otra parte, no corresponde “refacturar” con IVA o emitir una factura para cobrar los consumos de luz, agua y gas de los locales arrendados en la medida que no se verifica un “servicio”, siendo impropio emitir un documento afecto a IVA como tampoco una factura por servicios no afectos o exentos, según lo establece la Resolución Ex. N° 6080 de 1999.

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

² Resolución N° 53 de 2021

De este modo, para cobrar los gastos en que ha incurrido por cuenta de sus arrendatarios deberá utilizar cualquier otro documento de carácter interno que estime conveniente y que acredite fehacientemente la operación realizada.

Finalmente, el destino habitacional o comercial del inmueble no es determinante para que su arriendo se afecte con IVA, sino el hecho que el inmueble cuente con muebles que permitan su uso como habitación u oficina o con instalaciones suficientes para el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) La sola existencia de aire acondicionado no es suficiente para calificar al inmueble como amoblado, ni tampoco concluir que cuenta con instalaciones, para efectos de gravar su arriendo con IVA.
- 2) No es posible refacturar con IVA los consumos de luz, agua y gas de los locales arrendados, por cuanto la operación realizada no corresponde a un hecho “servicio”, en los términos definidos en la LIVA.
- 3) El destino habitacional o comercial del inmueble no es determinante para que su arriendo se afecte con IVA, ya que para que ello ocurra es necesario que el inmueble cuente con muebles o instalaciones suficientes para configurar el hecho gravado descrito en la letra g) del artículo 8° de la LIVA.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 67, de 06.01.2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos