

IVA en arrendamiento de predio agrícola con huertos.

De acuerdo con su presentación, una persona natural, de giro agricultor, que tributa bajo el régimen de renta presunta, tiene un predio de 7 hectáreas de las cuales arrendará 2 que poseen un huerto de frambuesas y frutillas, frutos que aún no se han cosechado.

Tras agregar que el predio en arriendo tiene un pozo para regar el huerto y no posee maquinarias ni tampoco instalaciones, consulta si, por el hecho de tener plantaciones en el predio, debe pagar IVA.

Al respecto, se informa que, de acuerdo a la letra g) del artículo 8° de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), para que el arrendamiento de un bien corporal inmueble se encuentre afecto a IVA es requisito que el bien arrendado esté amoblado o cuente con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

Conforme lo anterior, y considerando que el inmueble no cuenta con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, su arrendamiento no se afecta con IVA.

Con todo, todavía se debe considerar lo dispuesto en el N° 1°) del artículo 2° de la LIVS, que define “venta”, para los efectos del IVA, como toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta.

Luego, según ha interpretado este Servicio¹, si el arriendo se constituye cuando los huertos están inmediata o próximamente aptos para su explotación comercial, el arriendo se encontrará gravado porque, si bien la cesión del uso del inmueble no transfiere el dominio de los frutos, “sirve” o “conduce” al mismo fin tratándose de bienes muebles por anticipación.²

Por otra parte, en el evento de que se configuren en la especie los supuestos de hecho que hacen procedente la aplicación del tributo en análisis, éste deberá aplicarse sobre el valor que se establezca y corresponda asignarles a los frutos pendientes de cosecha.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 716, de 03.03.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficios N° 2879 de 1998, N° 1055 de 2003 y N° 5063 de 2005.

² El artículo 571 del Código Civil dispone: “Los productos de los inmuebles, y las cosas accesorias a ellos, como las yerbas de un campo, la madera y fruto de los árboles, los animales de un vivar, se reputan muebles, aun antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho sobre dichos productos o cosas a otra persona que el dueño.”