

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 2, ART. 12
LETRA E N° 8 – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 42 N° 2 – LEY N° 21.420
(ORD. N° 956, DE 27.03.2023)**

IVA a los servicios de administración de edificios y a los gastos comunes.

De acuerdo con su presentación, consulta sobre la aplicación de IVA a los servicios de administración de condominios y sobre los ingresos percibidos por los condominios relacionados con los gastos de los mismos (gastos comunes).

Al respecto, y como es de su conocimiento, conforme al concepto de hecho gravado “servicio” contenido en el texto actual del N° 2° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS)¹, se grava con IVA toda acción o prestación que una persona realiza para otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración.

Por tanto, conforme a la definición actual del hecho gravado básico “servicio”, los servicios de administración de condominios, señalados en su presentación, se encuentran afectos a IVA a contar del 1° de enero de 2023².

Lo anterior, salvo que concurra alguna exención, como la contenida en el N° 8 de la letra E del artículo 12 de la LIVS, que la Ley N° 21.420 extendió³ a los ingresos de las sociedades de profesionales referidas en el párrafo tercero del N° 2 del artículo 42 de la LIR, aun cuando hayan optado por declarar sus rentas de acuerdo con las normas de la primera categoría.

A tu turno, respecto de los gastos comunes, sean estos ordinarios o extraordinarios, su cobro, efectuado por el administrador a los miembros de una comunidad, no configura una acción o prestación constitutiva de un “servicio” porque el dinero cobrado no corresponde a una retribución o remuneración por una acción o prestación que una persona realiza a favor de otra sino simplemente constituye el reembolso de los gastos en que ha incurrido la comunidad⁴.

En consecuencia, los cobros percibidos por los condominios relacionados con los gastos comunes, aún después de las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.420 a la LIVS, no se encuentran gravados con IVA.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 956, de 27.03.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ El N° 1 del artículo 6 de la Ley N° 21.420 modificó, a contar del 1° de enero de 2023 (inciso primero del artículo octavo transitorio de la Ley N° 21.420), el concepto de hecho gravado “servicio” contenido en el N° 2° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), eliminando el requisito que la remuneración del servicio provenga del ejercicio de alguna de las actividades clasificadas en los números 3 o 4 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

² Oficio N° 282 de 2023.

³ Letra a) del N° 2 del artículo 6 de la Ley N° 21.420

⁴ N° 1995 de 2000, N° 191 de 2005 y N° 2555 de 2009.