

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS - ART. 8 LETRA G), ART. 17– CIRCULAR N° 37, DE 2020. (ORD. N° 1109, DE 03.05.2021)

IVA en arrendamiento de módulos ubicados dentro de un inmueble.

Se ha solicitado a este servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA al arrendamiento de módulos ubicados en un inmueble cubierto por galpones.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad por acciones opera y administra módulos para ser arrendados a microempresarios y emprendedores, los que se instalan en un inmueble abierto, cubierto por galpones, con el objeto de crear un mercado.

Los módulos consisten en paneles que separan un local de otro, una reja móvil que permite dejarlos cerrados en horario inhábil y conexión a corriente eléctrica. No se incluye en el arrendamiento mesones ni otros bienes muebles. El inmueble dispone de estacionamientos y baños.

Se consulta si el arrendamiento, en los términos descritos, se encuentra 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 cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio.

El párrafo segundo¹ de la letra g), dispone que para calificar un inmueble de amoblado o un con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias deben ser suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente.

La Circular N° 37 de 2020, que imparte instrucciones sobre la materia, precisa que si, por ejemplo, el arrendamiento recae en un local comercial, para entender que cuenta con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial, deberá, a lo menos, contar con un mesón para atender al público y estantes para guardar y exponer los productos.

En el presente caso, y a partir de su descripción, en el inmueble operaría un mercado. Al respecto, cabe tener presente el N° 5 del Código de Comercio, que califica como actos de comercio las empresas de fábricas, manufacturas, almacenes, tiendas, bazares, fondas, cafés y otros establecimientos semejantes.

A su turno, y a propósito de las expresiones “tienda” y “bazar”, la doctrina, en base al Diccionario de la Real Academia Española, entiende que respectivamente corresponden a “casa, puesto o lugar donde se venden al público artículos de comercio al por menor” y “tienda en que se venden productos de varias industrias, comúnmente a precio a fijo”. Agregando que la palabra “bazar” tiene origen persa y se refiere a las tiendas el mercado público, siendo al parecer una palabra reiterativa de la anterior (“tienda”)².

Dado lo expuesto, y considerando que la actividad comercial que se realizará en los inmuebles arrendados corresponde a las propias de una tienda o bazar, se consideran suficientes para su ejercicio las instalaciones con que cuentan los inmuebles arrendados.

¹ Agregado por la letra d) del N° 4 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

² Puga Vial, Juan Esteban; El acto de comercio. Crítica a la teoría tradicional. Editorial Jurídica de Chile, 1ª edición, 2005, páginas 180 y 181

Para determinar la base imponible afecta a impuesto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la LIVA, se deberá descontar de la renta la proporción que corresponda a cada módulo, del 11 % del avalúo fiscal total del inmueble donde se encuentran ubicados los mencionados módulos.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que el arrendamiento de módulos provistos de paneles que separan un local de otro, una reja móvil que permite dejarlos cerrados en horario inhábil y conexión a corriente eléctrica se encuentra gravado con IVA, por cuanto dichos elementos se consideran suficientes para permitir el ejercicio de la actividad comercial a la que están destinados (tienda o bazar).

La base imponible del arriendo estará constituida por la renta de arrendamiento menos la proporción que corresponda a cada módulo, del 11 % del avalúo fiscal total del inmueble donde se encuentran ubicados los módulos.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1109, de 03.05.2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos