

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA G – LEY 21.210 –
RESOLUCION EX. N°53 DE 2021 – (ORD. N°1807, DE 03.06.2022)**

Aplicación de IVA al arrendamiento de bodegas con instalaciones.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA en el arrendamiento de bodegas con instalaciones.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad del rubro inmobiliario adquirió durante el año 2021 diferentes tipos de bodegas ubicadas en un barrio industrial de la ciudad de Santiago, los cuales tienen distintas características y cuya superficie varía entre los 38 y los 260 metros cuadrados.

Las referidas bodegas se encuentran equipadas con un portón metálico que permite el acceso a vehículos de carga livianos y baños que incluyen duchas y sector para camarín, detectores de incendio, red húmeda, citófono a seguridad y termo eléctrico.

Asimismo, las bodegas comparten y tienen derecho sobre los siguientes bienes comunes: acceso controlado, iluminación central, corriente trifásica, acceso a casino, salas de reuniones equipadas, espacios de co-work, estacionamientos, zonas de carga y descarga de vehículos pesados y maquinaria en arriendo para facilitar la carga y descarga de camiones.

Considerando lo anterior, solicita confirmar:

- 1) Que las instalaciones que incluyen las bodegas son suficientes para el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.
- 2) Que el arrendamiento de los mencionados inmuebles se encuentra gravado con IVA.

II ANÁLISIS

La letra g) del artículo 8° de la Ley de Impuesto a las ventas y Servicios (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, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimiento de comercio.

Por su parte, el párrafo segundo¹ de la citada letra g) precisa que, para calificar si 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, respectivamente.

Para estos efectos, agrega la misma norma, este Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado, cuestión que se concretó mediante la Resolución Ex. N° 53 de 2021².

Dicha resolución precisa que el referido hecho gravado requiere de una situación objetiva, cual es que el inmueble respectivo cuente materialmente con instalaciones que permitan o posibiliten el ejercicio de una actividad comercial o industrial al tiempo de la celebración del contrato respectivo, aun cuando en el hecho dichas instalaciones no se utilicen o no se ejerza actividad comercial o industrial alguna. Es decir, es determinante para configurar este hecho gravado especial la existencia de la situación objetiva antes descrita y no la destinación que el usuario pretenda darles.

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

² Criterios generales establecidos en la Resolución Ex. N° 53 de 2021, en cumplimiento de lo ordenado en el párrafo segundo de la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

Asimismo, agrega que, tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210, se incorporó un elemento de “suficiencia” con la finalidad de establecer un parámetro mínimo para que los respectivos bienes o instalaciones, por sí solos o de modo preponderante, permitan el desarrollo de alguna actividad comercial o industrial³ al tiempo de celebrarse el contrato de arriendo, aun cuando en el hecho dichas instalaciones o maquinarias no se utilicen o no se ejerza la actividad.

A partir de lo expuesto y en base a lo señalado por el contribuyente en su presentación, se puede concluir que el arrendamiento de las bodegas sobre las cuales consulta comprendería el uso de salas de reuniones equipadas, espacios de co-work y zonas de carga y descarga de vehículos pesados (instalaciones).

Luego, este Servicio entiende que los mencionados bienes constituyen instalaciones que permitirían de modo preponderante el desarrollo de una actividad comercial, como podría ser el depósito de mercaderías, provisiones o suministros. Ello, independientemente del destino que los arrendatarios den a las bodegas referidas. Así, las operaciones sobre las cuales consulta se encuentran gravadas con IVA en los términos de la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

Finalmente, atendido que no se acompañan antecedentes, el Análisis precedente considera la normativa aplicable en general, correspondiendo a las respectivas instancias de fiscalización determinar la tributación específica del caso concreto.

III CONCLUSIÓN

Conforme a lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, en términos generales, se informa que:

- 1) Las instalaciones cuyo uso se cedería a través de los contratos de arrendamiento referidos, serían suficientes para el ejercicio de una actividad comercial (depósito de mercaderías, provisiones o suministros), no siendo relevante el uso o destino que los arrendatarios den a los inmuebles.
- 2) Por lo anterior, el arrendamiento de las bodegas referidas se encontraría gravado con IVA, de acuerdo con la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1807, de 03-06-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos