

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8,
LETRA G), ART. 17 – OFICIOS N° 1716, DE 2010 Y N° 1774, DE 2015.
(ORD. N° 2029, DE 16.09.2020)**

Base imponible del arrendamiento de inmuebles amoblados.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el cálculo de la base imponible del Impuesto al Valor Agregado en el arrendamiento de inmuebles amoblados.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, se solicita un pronunciamiento sobre el cálculo de la base imponible para el hecho gravado arrendamiento de inmuebles, la que se encuentra analizada en el apartado 3.2 de la Circular N° 37 de 2020, en particular, sobre como operaría el cálculo en la práctica.

II ANÁLISIS

El artículo 8°, letra g), de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) dispone que el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de sesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinaria que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimiento de comercio se encuentra gravado con IVA.

A su vez, el artículo 17 de la LIVS establece que, en el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos o de comercio que incluya un bien raíz, deberá deducirse de la renta, para los efectos de determinar la base imponible del IVA, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.

Cabe recordar que el artículo tercero, N° 12, de la Ley N° 21.210 reemplazó, en los incisos primero y segundo del artículo 17 de la LIVS, la expresión “podrá” por “deberá”, con el propósito de establecer que la rebaja del valor del terreno en la determinación de la base imponible del arriendo de inmuebles gravados con IVA se determina rebajando, obligatoriamente, el 11% del avalúo fiscal del inmueble, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.

Finalmente, el artículo 33 del Decreto Supremo N° 55 de 1977, de Hacienda, Reglamento de la LIVS, establece que, para efectuar la rebaja establecida en el mencionado artículo 17 se considerará el avalúo fiscal vigente en la fecha en que deba pagarse la renta, remuneración o precio, conforme a lo estipulado en el contrato.

En consecuencia, para determinar la base imponible de IVA a pagar, el arrendador debe rebajar de la renta de arrendamiento una cantidad equivalente al 11% anual vigente o la proporción si el arrendamiento fuere parcial.

A modo de ejemplificar el cálculo de IVA

-Avalúo fiscal de la propiedad: \$70.000.000
-Valor arriendo: \$50.000 diarios IVA incluido

Calculo de IVA por cada día:

Valor arriendo IVA incluido: \$50.000

Menos:

11% del Avalúo Fiscal (\$70.000.000x0,11/365)	\$21.096
Valor Bruto	\$28.904
Base Imponible(\$28.904/1,19)	\$24.289
IVA a pagar (24.289x19%)	\$4.615

Se hace presente que este Servicio ha dispuesto una “calculadora” para el referido cálculo en su sitio web www.sii.cl, sección Servicios online, menú impuestos mensuales, submenú asistente para cálculo, opción cálculo de IVA por arriendo de inmuebles amoblados.

Asimismo, este Servicio ha entregado ejemplos sobre la fórmula de cálculo en los Oficio N° 1716 de 2010 y Oficio N° 1774 de 2015.

III CONCLUSIÓN

Para determinar la base imponible en el arriendo de inmuebles gravados con IVA deberá deducirse de la renta una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción que corresponda si es que este fuese parcial o por períodos distintos de un año, según lo establecido en los artículos 8°, letra g), y 17 de la LIVS.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2029, de 16.09.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos