

Contrato de Asociación o Cuentas en Participación mediante el cual el partícipe aporta un bien inmueble

CLASIFICACIÓN

ALCANCE

IMPUESTOS
INVOLUCRADOSÚLTIMA
ACTUALIZACIÓN

EN-IVA-004

Nacional

IVA

23-11-2017

Esquema analizado:

Contrato de Asociación o Cuentas en Participación (la Asociación), mediante el cual el partícipe aporta a la Asociación un bien inmueble, con lo cual se evitaría, a juicio de los participantes en el esquema, la cesión de inmuebles amoblados, o con instalaciones o maquinarias que permiten el ejercicio de una actividad comercial o industrial y, por consiguiente, su afectación con Impuesto al Valor Agregado.

Doctrina del caso:

Para efectos tributarios, toda cesión del uso o goce de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados o inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, está gravado con el Impuesto al Valor Agregado.

Situación concreta:

Se celebra un contrato de asociación o cuentas en participación, mediante el cual el partícipe aporta a la asociación un bien inmueble amoblado, o que cuenta con instalaciones o maquinarias que permiten el ejercicio de una actividad comercial o industrial. Tanto el partícipe como el gestor pueden ser personas naturales o jurídicas e incluso patrimonios de afectación.

De acuerdo con el contrato de asociación, el gestor asume obligaciones similares a las de un arrendatario, esto es, i) el mantenimiento y conservación de los inmuebles; ii) los gastos de reparación, conservación y reposición de ellos; iii) las reparaciones y mejoras quedan a beneficio exclusivo del partícipe; iv) el pago de los gastos comunes; y v) la restitución del inmueble en estado y aseo en que se entregó.

Además, se estipula que el gestor pagará al partícipe, a cuenta de su participación en las utilidades de la asociación, una suma fija que puede ser mensual o anual. Esta suma se pagará, a todo evento, en la forma y plazos convenidos, aun cuando no resultaren utilidades en la asociación.

Al respecto, la entrega de bienes corporales muebles o la cesión del uso del espacio físico, que durante la vigencia del contrato de asociación o cuentas en participación pudiere efectuar el partícipe al gestor, no configuran aportes, toda vez que la asociación o cuentas en participación, de conformidad con el artículo 509 del Código de Comercio, no es una sociedad ni tampoco una persona jurídica distinta de los contratantes, por lo que a su respecto no es posible aplicar el hecho gravado del artículo 8°, letra b), de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios.

Dichas entregas tampoco tienen el carácter de venta, toda vez que en un contrato de asociación la intención de las partes no es la de transferir el dominio de las especies entregadas, ni tampoco puede estimarse que el referido contrato sea una convención que por su naturaleza, sirva para transferirlo.

No obstante lo anterior, y tal como lo ha señalado este Servicio, cuando exista una cesión de espacios físicos y el partícipe reciba del gestor una remuneración en particular, siendo ambas personas distintas, y en la medida que importe la entrega de bienes corporales inmuebles amoblados o con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, se cumpliría con los requisitos del hecho gravado del artículo 8°, letra g), de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios.

En este caso, a pesar de que el contribuyente declare un contrato de asociación o cuentas en participación, las características del acto jurídico presentado son precisamente las de una cesión de inmueble amoblado o con instalaciones o maquinarias que permiten el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

En este contexto, para poder determinar el efecto jurídico de dichos actos, estos deben interpretarse a la luz de las figuras que se encuentran reguladas en la legislación nacional, intentando desentrañar de esta forma la real voluntad de las partes. En el caso particular, y de acuerdo con las cláusulas pactadas en el referido contrato, se configuraría el hecho gravado descrito en el artículo 8°, letra g) de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios, que corresponde a la cesión de bienes corporales inmuebles amoblados o con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Ventaja Tributaria:

Consiste en el no pago del Impuesto al Valor Agregado que debería aplicarse a las sumas que el gestor pague al partícipe, en virtud del contrato celebrado.

Normativa Legal:

Artículo 8° letra b) y g) de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios. Hecho gravado especial.

Artículo 507° del Código de Comercio. Contrato de Asociación o Cuentas en Participación.