

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
DIRECCION REGIONAL METROPOLITANA
SANTIAGO ORIENTE
DEPTO. JURIDICO**

ORD. N° 559
ANT.: Consulta.
Cont.: XXXXXXX

PROVIDENCIA, 26 de agosto de 2009

DE: SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL

A: CONTRIBUYENTE

1. En atención a su consulta de la referencia, relativa a la tributación que afectaría al arrendamiento de estacionamientos, cumpla con indicar a usted lo que sigue:

Señala en su consulta, que la sociedad que representa pretende constituir una sociedad de responsabilidad limitada, a fin de adquirir 122 estacionamientos de vehículos motorizados sin ningún tipo de instalación, los que serían arrendados a una sola empresa, la que a su vez los arrendaría individualmente.

Al respecto, solicitan indicar el tratamiento tributario desde el punto del Impuesto a la Renta que afectaría a la sociedad y los socios, y del Impuesto al Valor Agregado, del arriendo de la totalidad de los estacionamientos a una sola empresa, debidamente anualizado, considerando la posibilidad de que dicho monto sea inferior o superior al 11% del avalúo fiscal de los estacionamientos arrendados.

2. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 20 N° 1 letra d) inciso primero de la Ley de la Renta, señala que se presume que la renta de los bienes raíces no agrícolas es igual al 7% de su avalúo fiscal, respecto del propietario o usufructuario. Agrega dicha norma que, sin embargo, podrá declararse la renta efectiva siempre que se demuestre mediante contabilidad fidedigna de acuerdo con las normas generales que dicte el Director del Servicio, preceptuando finalmente tal disposición, que en todo caso, deberá declararse la renta efectiva de dichos bienes cuando ésta exceda del 11% de su avalúo fiscal.

Por su parte, el N° 3 del artículo 39 de la Ley de la Renta, señala que estarán exentas del impuesto de Primera Categoría las rentas de los bienes raíces no agrícolas sólo respecto del propietario o usufructuario que no sea sociedad anónima, sin perjuicio de que tributen con el Impuesto Global Complementario o Adicional. Agrega la referida disposición que, con todo, esta exención no regirá cuando la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas exceda del 11% de su avalúo fiscal, aplicándose en este caso lo dispuesto en los dos últimos incisos de la letra a) del N° 1 del artículo 20 de la ley del ramo.

3. Ahora bien, la determinación de la renta efectiva proveniente de la explotación de bienes raíces no agrícolas de acuerdo con las instrucciones impartidas sobre la materia en comento, específicamente en los Suplementos Tributarios de los años respectivos, se calcula por el conjunto de los inmuebles que están destinados a dicha actividad. De lo antes indicado, se infiere que la renta líquida en el caso que se analiza se determina considerando el conjunto de estacionamientos. Si la renta es inferior o igual al 11% del avalúo fiscal, el contribuyente se encuentra exento del impuesto de Primera Categoría según lo dispuesto por la letra d) del N° 1 del artículo 20 de la ley del ramo, en concordancia con lo preceptuado por el N° 3 del artículo 39 de la misma ley, cuando no se trate de una sociedad anónima. En caso contrario, el contribuyente se encuentra afecto al citado tributo, conforme a las mismas normas legales antes indicadas.

4. En consecuencia, de acuerdo a lo antes señalado se concluye lo siguiente:

a) La renta líquida imponible de la actividad rentística de explotación de bienes raíces no agrícolas, en el presente caso, estacionamientos, debe determinarse por el conjunto de los citados bienes, considerándose tanto aquellos cuya renta anual efectiva exceda del 11% de su avalúo fiscal, como aquellos cuya renta anual efectiva sea igual o inferior a dicho límite.

b) En el evento de que la renta efectiva obtenida del conjunto de los referidos bienes sea igual o inferior al 11% del avalúo fiscal de los mismos bienes, el contribuyente, que no sea sociedad anónima, se encuentra exento del Impuesto de Primera Categoría, pero afecto a los impuestos Global Complementario o Adicional, pudiendo declarar en dichos tributos la renta efectiva de tales bienes o la renta presunta.

c) Por el contrario, si la renta del conjunto de los referidos bienes excede el 11% del avalúo fiscal de los mismos bienes, o sin exceder este límite se trata de sociedades anónimas, el contribuyente se encuentra afecto al impuesto de Primera Categoría, y además, a los impuestos Global Complementario o Adicional, pudiendo darse de crédito el citado tributo de categoría en contra de los impuestos personales antes indicados, conforme a las normas de los artículos 56 N° 3 y 63 de la Ley de la Renta (Oficio N° 2.803, de 25.07.2005).

5. Por su parte, cabe señalar que el artículo 8°, letra i) del D.L. N° 825 de 1974 grava con Impuesto al Valor Agregado “el estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamientos u otros lugares destinados a dicho fin”.

Ahora bien, según el Diccionario de la Real Academia Española, “estacionamiento” es: “la acción o efecto de estacionar o estacionarse. Se usa especialmente hablando de los vehículos”. A su vez estacionar es definido por el mismo Diccionario como: “dejar un vehículo detenido y, normalmente desocupado, en algún lugar”.

De este modo, fluye claramente que el hecho gravado dispuesto en el artículo 8°, letra i), del D.L. N° 825, grava con impuesto al valor agregado el arrendamiento de estacionamientos desarrollado no sólo en playas de estacionamiento, sino que también en todos aquellos lugares que se encuentren destinados a dejar un vehículo o automóvil detenido (Oficio N° 3030 de 26 de agosto de 2002).

Lo anterior, es corroborado expresamente por el artículo 13 del Reglamento del IVA (D. S. N° 55 de Hacienda de 1977), el cual dispone que “entre los inmuebles con instalaciones y/o maquinarias que permiten el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, a que se refiere la letra g) del artículo 8° de la ley, se consideran incluidos los hoteles, molinos, playas de estacionamiento, barracas, cines, etc.”

En este sentido, no cabe sino concluir que en el caso de su consulta, el arrendamiento de una serie estacionamientos a una sola empresa se encuentra gravado con Impuesto al Valor Agregado.

Saluda atentamente a Usted,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional

VFL/VDA

DISTRIBUCIÓN:

- Contribuyente
- Secretaría Director Regional
- Depto. Jurídico.