

ORD. Nº 663

ANT: Consulta de fecha 07.10.2009.

MAT: Da respuesta.

PROVIDENCIA, 28 octubre 2009

De: Sr. **BERNARDO SEAMAN GONZALEZ**
DIRECTOR REGIONAL XV DIRECCION REGIONAL
METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE

A : Sra. **XXXXX**

En relación a su presentación efectuada en carta fechada el 07.10.2009, en que solicita un pronunciamiento acerca de la tributación con Impuesto al Valor Agregado, que afectaría a un contrato de arrendamiento de inmueble que tiene dos edificaciones, contando ellas con instalaciones, como lo son red de agua potable embutida, electricidad monofásica, respecto de la edificación n° 1, y edificación n° 2 con red de agua potable embutida, electricidad monofásica y red de gas; agregando que la propiedad no cuenta con maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial. Cita en su apoyo Oficio n° 1954 de 29.08.1997 del S.I.I. que determinó que el arrendamiento de un inmueble que cuenta solo con red de agua potable y electricidad trifásica no le otorga al inmueble la calidad de inmueble con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial y acompaña una copia de Informe de Tasación Urbana .

1.- Sobre la materia consultada, cabe señalar que el artículo 8° del D.L. 825 de 1974 sobre Impuesto al Valor Agregado, señala que, "*Se encuentran afectos al Impuesto al Valor Agregado:*
g) *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.*"

La ley no ha definido lo que debe entenderse por "instalaciones" para los efectos de la aplicación del impuesto, sin embargo, por la vía de la interpretación administrativa que le corresponde efectuar al Director del Servicio, en diversos pronunciamientos se ha interpretado que el concepto de inmueble con instalaciones se refiere a cualquier clase de elementos o construcciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, bastando que la infraestructura del bien raíz permita el ejercicio de alguna de ellas, sin que sea relevante el destino que le de el arrendatario.

Por actividad comercial debe entenderse el ejercicio de cualesquiera actos de comercio descritos en el art. 3° del Código de Comercio, en tanto que por actividad industrial debe entenderse aquella definida en el art. 6° del D.S. N° 55 de 1977, reglamento del D.L. 825 sobre Impuesto al Valor Agregado.

2.- Que, analizados los antecedentes que constan en copia de Informe de Tasación Urbana, sería posible determinar que las dos edificaciones que indica en su consulta se concretan en un Galpón, con destino Bodegaje, y otra construcción destinada a oficinas, las cuales solo cuentan con las instalaciones ya referidas, las que son calificadas de "tipo corriente".

3.- Como es sabido, la aplicación del hecho gravado especial contenido en el art. 8° letra g) del D.L. 825 de 1974, pende de una situación de hecho, esto es, la existencia o inexistencia de bienes corporales muebles, o bien, de instalaciones que por sí solas permitan el desarrollo de una actividad de carácter comercial o industrial en el inmueble arrendado y no por el destino que en definitiva se le vaya a dar al inmueble que se arrienda.

4.- Por consiguiente, sin tener a la vista el contrato de arrendamiento de que se trata, ni otros antecedentes suficientes que permitan constatar in situ si se da o no el supuesto que la norma legal establece, no es posible dar respuesta a priori a su requerimiento, en base a los meros informes de Tasación Urbana que se acompañan, no obstante lo cual, si en atención a tales antecedentes y verificaciones es posible verificar que aquellas instalaciones sí permiten el ejercicio de actividades industriales o bodegaje, el contrato de arrendamiento que se celebre respecto de ellos quedaría afecto al Impuesto al Valor Agregado, conclusión adoptada por este Servicio en casos referidos a galpones, bodegas y otros similares a aquél por el cual se consulta y ante instalaciones de similar naturaleza.

Se informa a Ud. que esta materia ha sido tratada en diversos Oficios, entre otros, Oficio N° 1830 de 12.06.1084, Oficio N° 2.504 de 24.10.1997; Oficio N° 4.637 de 08.10.2004; Oficio N° 1.197 de 28.04.2005; Oficio N° 1.826 de 27.05.2009, que pueden ser consultados y se encuentran disponibles en la página de Internet de este Servicio www.sii.cl.

Saluda atte. a Ud..

BERNARDO SEAMAN GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL