



**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
DIRECCION REGIONAL METROPOLITANA  
SANTIAGO ORIENTE  
F/ 2117: Folio: 6297-2010**

**ORD.: N° \_127/**

**ANT: Su consulta F 2117 Folio 6297-10 .-  
MAT.: Da respuesta.-**

**PROVIDENCIA, 10.05.2011.**

**DE : DIRECTOR REGIONAL XV D.R.M. SANTIAGO ORIENTE.-**

**A : XXXXXXX RUT: yyyyy,  
COMUNIDAD ZZZZZ, SANTIAGO.**

En atención a la consulta del antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento de parte de esta Dirección Regional acerca de su planteamiento atinente a la forma de tributar y operar que tienen las Comunidades de Edificios y específicamente del órgano que actúa como ente Administrador, en este caso de su edificio cuya comunidad se denomina "Comunidad ZZZZZ, Rut: xxxxx" ubicado en la comuna de La Florida ciudad de Santiago, cumpla con informar a Ud. lo que sigue:

Su consulta plantea que el propietario del Condominio es el Fondo de Inversión Privado, de nombre "YYYYY Fondo de Inversión Privado", Rut: xxxxx, el cual está representado por la empresa "MMMMM S.A.", Rut: xxxxx, actual administradora del Condominio ZZZZZ, quien tiene los contratos de mantención a su nombre sujetos a IVA y personal contratado a nombre de Administradora Cordillera, suponiendo que esta última es quien vende los departamentos, cobra los gastos de escritura y a su vez, cobraría y administraría los gastos comunes de los propietarios residentes. En base a estos hechos, requiere se le informe acerca de la tributación en IVA, emisión de documentos y otras inquietudes que surgen en razón de que se trata de un fondo de inversiones y su sociedad administradora.

En relación a las consultas formuladas, es posible manifestar:

a) En cuanto a que el propietario del Condominio es el Fondo de Inversión Privado, de nombre "YYYYY Fondo de Inversión Privado", Rut: xxxxx, representado por la empresa "MMMMM S.A." Rut: xxxxxx, cuyo giro es ser Administradora de Fondos de Inversión, actual administradora del Condominio; puedo informarle que, según la información contenida en el Sistema de Información Integrado del Contribuyente, efectivamente, tal contribuyente está constituida como sociedad anónima, con fines de lucro y que, por el giro que desarrolla, es un contribuyente de Primera Categoría de la Ley de la Renta y afecto al Impuesto al Valor Agregado.

Respecto a la forma de operar que tienen los Fondos de Inversión Privados, debe tenerse presente que, conforme lo ha dicho este Servicio en reiterados pronunciamientos sobre las obligaciones que afectan a los fondos de inversión privados y sus sociedades administradoras, en especial Oficio N° 1.836, de 2005 y Oficio N° 1091, de 2005, la sociedad administradora cumple la función de tal por cuenta y riesgo de los aportantes, por lo tanto, ella puede ser calificada como contribuyente respecto de las obligaciones tributarias que se originen con motivo de las operaciones que realice el Fondo y en la determinación y distribución de los beneficios que obtengan los aportantes.

En cuanto a la tributación que le correspondería por Impuesto al Valor Agregado, cabe señalar que su consulta no detalla cuáles son las actividades específicas que comprende propiamente el servicio de administración de edificios que estaría prestando "MMMMM S.A.", por lo cual, no es posible dar una respuesta concreta al respecto.

Sin perjuicio de lo anterior, se puede indicar que este Servicio ha dicho que si la actividad se ejerce por una empresa dedicada a la prestación de esos servicios al público, que ofrece sus servicios al

mercado; en tal caso, su actividad consiste en la gestión del mismo, lo que dice relación con adoptar las medidas de carácter material o jurídico tendientes a conservar los bienes, a incrementarlos y obtener las ventajas que pueden procurar, con lo cual, si la actividad se desarrolla a cambio de un precio o remuneración, constituye una agencia de negocios mercantil, y por consiguiente, se encuentra afectada al Impuesto al Valor Agregado al configurarse a su respecto el hecho gravado "servicio", definido en el art. 2° número 2°) del D.L. 825, de 1974, sobre Impuesto al Valor Agregado. (Oficio 1418, de 2010).

Por el contrario, si solo se presta el servicio de "administración de edificios", sin que se proporcionen además, otros servicios, tales como aseo, mantención y vigilancia, no se encontraría gravado con impuesto al valor agregado por tratarse de ingresos que no provienen del ejercicio de actividades clasificadas en el artículo 20 N° 3 ó 4 de la Ley de la Renta (Oficio 5699, de 2003).

En consecuencia, respecto a la consulta sobre el pago de los honorarios de \$500.000.- cobrados por la Administradora a la comunidad por concepto de administración, el documento tributario a emitir va a depender de si la actividad se encuentra gravada o no, en definitiva, con impuesto al valor agregado. En el evento de que así fuera, considerando que la administradora estaría prestando un servicio afecto al Impuesto al Valor Agregado, conforme lo señala el art. 8°, en concordancia con lo dispuesto en el art. 2° N° 2 del D.L. 825, debe emitir una factura por el cobro de la remuneración por el servicio prestado. Ahora bien, si solo se cobra un honorario, en ese caso, bastará la emisión de la boleta respectiva.

b).- En cuanto a la posibilidad de emisión de boletas de honorarios separadas por conceptos de mantención de jardines y servicios de aseo, en tanto constituye un servicio prestado por una persona natural, que es pagado en forma conjunta por la Administradora y la comunidad de copropietarios, no se ve inconveniente para que su prestador emita boletas de honorarios a cada uno de los beneficiarios de sus servicios, tanto a la Administradora como a la comunidad, con lo cual, cada uno de ellos respaldará adecuadamente el desembolso que corresponda por ese concepto.

Asimismo, cabe señalar que el Servicio también ha manifestado en anteriores pronunciamientos, que la actividad de aseo y mantención a otras empresas, ocupando el prestador su propio personal, maquinarias, materiales e insumos, constituye un acto de comercio, encontrándose tal actividad clasificada en el N° 3 del artículo 20 de la Ley de la Renta, quedando en consecuencia sus actividades gravadas con el impuesto al valor agregado (Oficio 2555, de 2009).

c).- Respecto a su inquietud que se relaciona con el otorgamiento de facturas por cobros de servicios básicos a nombre de la empresa constructora, es posible manifestar que, en conformidad a lo establecido en los arts. 53 °, letra a) y 69, del D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto al Valor Agregado, la factura debe emitirse al comprador o beneficiario del servicio prestado, siempre que éstos, a su vez, sean vendedores o prestadores de servicios, recargando separadamente el impuesto en ella, lo cual es independiente de la calidad de propietario del inmueble de que se trate. En consecuencia, si la beneficiaria del servicio es la Comunidad, será ella la encargada de gestionar ante la empresa que presta el servicio el cambio de nombre de la documentación que corresponda emitir por tal prestación.

d).- Por último, se hace presente que este Servicio, mediante Oficio N° 1995, de 2000, se ha pronunciado respecto a la forma en que deben operar las Empresas de administración de edificios, el cual es claro en los conceptos de que trata y sirve para dilucidar las dudas que plantea en su consulta.

En efecto, el mencionado oficio dispone que no procede que la empresa contratada por la administración del edificio facture a cada copropietario de la Comunidad -recargando el impuesto al valor agregado- los cobros por servicios de energía eléctrica, ascensores y otros, facturados originalmente a ella, toda vez que no sería ésta la prestadora de dichos servicios.

Así las cosas, si esos servicios le están siendo facturados a ella directamente debe asumirlos como costo y podrá incluirlos en el precio que cobre por el servicio que, a su vez, presta a la administración del edificio.

Sin embargo, el impuesto al valor agregado recargado en las facturas por concepto de energía eléctrica, ascensores y otros, no puede nunca ser utilizado por la empresa como crédito fiscal puesto que no es ella la beneficiaria de esos servicios, sino que la comunidad formada por los propietarios del edificio, a quienes efectivamente se les está prestando dicho servicio.

Respecto del cobro de los gastos comunes que realiza la administración del edificio, procede que los efectúe sin recargar el impuesto al valor agregado, ya que la distribución de dichos gastos entre los copropietarios, no constituye por sí misma, hecho gravado con el impuesto al valor agregado al tenor del Artículo 2°, N° 2, del D.L. N° 825.

Finalmente, el Oficio referido indica que el impuesto al valor agregado soportado en las facturas por todos aquellos servicios utilizados o bienes adquiridos por la comunidad, no puede ser recargado separadamente en el cobro de los gastos comunes, debiendo considerarse, para esos fines, como un mayor gasto.

Todo lo anterior, así como las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, puede ser consultado en [www.sii.cl](http://www.sii.cl), donde encontrará mayores especificaciones sobre la materia, y debe entenderse sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras de este Servicio y de las verificaciones acerca de los efectivos antecedentes fácticos de la operación de que se trate, las que pueden determinar un análisis diverso y conclusiones distintas a las precedentemente indicadas.

Sin otro particular, le saluda atte.

**BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ**  
**DIRECTOR REGIONAL**  
**D.R.M. SANTIAGO ORIENTE**