

**XVI DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE**

ORD. N° __192

ANT.: Consulta de Contribuyente.

MAT.: Circular N° 71 de 11/10/2001

Cont.: XXXX.

PROVIDENCIA, 04.07.2011.

DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL D.R.M. SANTIAGO ORIENTE

A : SR. XXXX
ABOGADO

1. Se ha recibido en esta Dirección Regional su oficio del antecedente, mediante el cual consulta si una comunidad de copropietarios, constituida conforme a la Ley 19.537 de 1997, tiene la calidad de contribuyente del Impuesto a las Ventas y Servicios, contenido en el D.L. 825 de 1974, por los arrendamientos que suscriba de los espacios comunes en beneficio de terceros para el uso de estacionamientos de vehículos y el desarrollo de eventos de distinta naturaleza. En particular, quiere tener claridad si dichas actividades se encuentran afectas a IVA, aun cuando la comunidad sea una entidad sin fines de lucro.

Asimismo, consulta si es posible -a la luz de la normativa- si la comunidad puede ejercer el derecho contenido en el artículo 27 bis de la norma precitada, respecto a los créditos fiscales soportados en la construcción e instalación o confección de especialidades, por la reconstrucción del edificio de la comunidad, que fue seriamente dañado con ocasión del terremoto del 27 de Febrero de 2010.

2. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 2° del D.L. 825 de 1974, cuando define legalmente al “prestador de servicios”, no excluye de la condición de contribuyente del impuesto al valor agregado a las comunidades o sociedades de hecho, por lo que, de reunirse las demás requisitos establecidos en la ley, una comunidad de copropietarios residentes en un inmueble, aun no teniendo fin de lucro, puede ser considerada sujeto de derecho de esta obligación tributaria.

Ahora bien, para ser contribuyente del IVA, efectivamente se deben prestar servicios afectos, ya sea de forma habitual o esporádica, por lo que cabe dilucidar en el caso planteado si las conductas descritas encasillan o no dentro de los hechos gravados contenidos en la ley.

Respecto al arrendamiento de espacios comunes para su uso como estacionamientos, con acceso a público en general, dicha situación encuadra perfectamente con el concepto afectado por el impuesto, puesto que la comunidad destina parte de los terrenos que le pertenecen a la explotación abierta de una playa de estacionamientos u otro destinado a idéntico fin, no restringiéndose el uso a los residentes ni formando parte de contratos principales sobre las unidades de los departamentos. Por dicho motivo, la actividad descrita debe considerarse el hecho gravado establecido en el artículo 8 letra i) del DL 825 de 1974, debiendo afectarse con el impuesto sobre la base de los valores cobrados y emitirse los documentos tributarios exigidos por la ley.

Por otra parte, si existen espacios comunes que puedan ser ofrecidos en arriendo para la realización de eventos particulares de terceros, el artículo 8 letra g) de la ley del ramo considera afecto a impuesto *“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”*.

Como puede apreciarse, la existencia del hecho gravado establecido en la disposición legal precitada, pende de una situación de hecho, a saber, que el inmueble tenga instalaciones o se encuentre amoblado.

De acuerdo a la escasez de los antecedentes planteados en su consulta, este Servicio no puede verificar dichos requisitos a priori, como se pide, sin tener a la vista el contrato de construcción respectivo u otro antecedente del cual conste las características técnicas del inmueble, así como la ubicación del mismo, debiendo adquirir certeza o constatar in situ si se da o no el supuesto que la norma legal establece para gravar el arriendo de un inmueble.

3. En cuanto a la posibilidad de solicitar la imputación o devolución de las sumas recargadas en las facturas de proveedores por los servicios de construcción o instalación de especialidades, pagadas con motivo de la reconstrucción del edificio de la comunidad, cabe señalar que es requisito de la franquicia del artículo 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, que los créditos fiscales se generen por la adquisición de activos fijos que se incorporen a un giro susceptible de generar débitos fiscales en lo futuro, para de esta forma asegurar la restitución de la imputación o devolución mediante el desarrollo de la actividad afecta financiada con la franquicia.

En el caso expuesto, esta exigencia no se cumple, ya que los eventuales créditos fiscales se soportarían con ocasión de la reparación del edificio de la comunidad, el que de acuerdo a su consulta no sería la parte destinada a generar operaciones gravadas, por cuanto sirve de morada particular a los comuneros. Falta en este caso, además, el requisito que el activo fijo pertenezca al contribuyente de IVA, por cuanto las unidades de departamentos son de exclusivo dominio de cada propietario, estando en una calidad distinta a la de los espacios comunes, sumado a que no se destinarían a una actividad gravada.

4. Por último, se recuerda a Ud. que en lo futuro plantee las consultas identificando al contribuyente en cuya representación comparece, tal como perentoriamente lo exige Circular N° 71 de 11/10/2001; y a que visite el Administrador de Contenido Normativo para esta u otras consultas, disponible en la página www.sii.cl.

Saluda a Ud.,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional