

ORD. N° 252

ANT.: Consulta sobre Aplicación de IVA a actividad de administración de edificios.

MAT.: Responde lo que indica.

PROVIDENCIA, 12 Agosto 2011.

**DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL**

**A : SRA. XXXXX, por "ZZZZ LIMITADA",
yyyyy, Las Condes.**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación de fecha 20.05.2011, en la cual solicita un pronunciamiento respecto a si la actividad que ejerce su representada de administración de edificios, se encuentra afecta o no al impuesto al valor agregado. Como fundamento de su presentación indica que se le informó que si su empresa se dedica sólo a prestar el servicio de administración, no estaría afecta, señalando que en su caso todos los servicios de recursos humanos, mantenciones, provisión de insumos y otros, los prestan otras empresas y que ellos sólo asumen la función de administrar, como indica la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, consistiendo su servicio en la coordinación, supervisión, trámites, representación legal y recaudación de gastos comunes.

2.- Al respecto, cabe señalar que el art. 8°, del D.L. N° 825, de 19754, grava con el impuesto al valor agregado a las ventas y a los servicios.

A su vez, el artículo 2° N° 2, del mismo texto legal, define el hecho gravado "servicio", como "la acción o prestación que una persona realiza para otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión, o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que provenga del ejercicio de las actividades comprendidas en los N° 3 y 4, del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta; comprendiéndose en el N° 3 del art. 20 citado, las rentas provenientes del comercio.

Por su parte, el art.3°, N° 7 del Código de Comercio, dispone que son actos de comercio, entre otros, los realizados por las "agencias de negocios".

3.- Ahora bien, su consulta detalla escuetamente las actividades que comprendería su gestión de administración, indicando que estas consisten en "la coordinación, supervisión, trámites, representación legal y recaudación de gastos comunes", por lo cual, no es posible señalar exactamente cual es la tributación que le corresponde a la contribuyente en cuanto al Impuesto al Valor Agregado.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que en reiterados pronunciamientos de este Servicio, sobre la agencia de negocios como acto mercantil y la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, basado para ello en las disposiciones legales y doctrina jurídica existente sobre la materia, se ha sostenido que para que una actividad pueda ser considerada como agencia de negocios mercantil, ella debe ser desarrollada por una empresa abierta al público, es decir, que ofrezca sus servicios al mercado. Además, las actividades comprendidas en el concepto son las de gestión o administración de bienes y negocios ajenos y las de mediación para facilitar la conclusión de los contratos, todo ello a cambio de un precio o remuneración. En este sentido, el Oficio N° 1418, de 2010, que Ud. cita en su presentación, ha manifestado que la actividad de administrar edificios a que se refiere la prestación consiste fundamentalmente en la gestión de esos bienes, lo que en general dice relación con adoptar las medidas de carácter material o jurídico tendientes a conservar los bienes, a incrementarlos y obtener las ventajas que puedan procurar, y que si dicha actividad es desarrollada por una empresa que es dedicada a prestar esos servicios al público por un precio o remuneración, puede ser calificada precisamente como una agencia de negocios mercantil, y por consiguiente, se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado al configurarse a su respecto el hecho gravado "servicio", definido en el art. 2° n° 2 del D.L. 825, de 1974, sobre Impuesto al Valor Agregado.

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

Se hace presente que Ud. puede encontrar mayor información sobre la materia consultada, en la página web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda atentamente a usted,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional