

ORD. N° __151

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

MAT.: Consulta sobre documentación que debe emitirse por rentas arrendamiento de inmueble sin instalaciones.

Cont.: XXXX, RUT N° yyyy

PROVIDENCIA, 03.05.2012

**DE : SR. RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL**

A : XXXX

En atención a su consulta de la referencia relativa a la documentación que debe emitirse en razón de un contrato de arrendamiento de inmueble, según describe, cumpla con informar a usted lo que sigue:

1. Expresa en su consulta que suscribió un contrato de arriendo con una sociedad de inversiones cuyo único giro es el arrendamiento de bienes raíces.

Sostiene que el citado inmueble no tiene instalaciones ya que las respectivas habilitaciones serán realizadas por el arrendatario.

Al respecto, indica que la sociedad arrendadora le ha indicado que no existe obligación de emitir factura exenta y que bastaría el respectivo contrato con los recibos de pago correspondientes.

En relación a lo anterior, solicita se le indique si efectivamente eso es así, o bien, existe alguna normativa que obligue a facturar este tipo de arrendamientos.

2. Sobre el particular, cabe señalar el Artículo 8°, del D del D.L. N° 825 de 1974, en su letra g), establece como hecho gravado especial el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio.

De esta forma, los ingresos obtenidos por concepto de arrendamiento de inmuebles sólo se encontrarán gravados con IVA, en la medida que las dependencias se encuentren amobladas o bien cuenten con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

3. Ahora bien, si como señala en su presentación, no se configura el hecho gravado con IVA en los términos expresados anteriormente, entonces y en la medida que la sociedad arrendadora sólo tribute por sus rentas derivadas de la explotación de bienes raíces no agrícolas, no existirá la obligación de emitir factura por servicios no afectos o exentos de IVA.

Lo anterior, ya que de conformidad a lo dispuesto por la Resolución Ex. N° 6080 del 10-09-99, modificada por las resoluciones Ex. N° 6444 y N° 8377, de fechas 24-09-99 y 16-12-99, sólo se encuentran obligadas a emitir facturas o boletas no afectas o exentas de IVA, "Las personas naturales o jurídicas y los entes sin personalidad jurídica que deban tributar de acuerdo con las normas establecidas en el Artículo N° 20 N° 1, letras a) y b), y números 3, 4 y 5 del mismo artículo, de la Ley sobre Impuesto a la Renta y aquellos que sean contribuyentes del impuesto establecido en el título II del D.L. N° 825, de 1974, por las operaciones de ventas o servicios, salvo las que se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante Notario, que realicen y que se encuentran no afectas o exentas de los impuestos establecidos en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios".

De conformidad a lo anterior, y conforme consigna la Circular N° 29 del año 2000, no se encuentran obligados a otorgar los referidos documentos, entre otros, “Los contribuyentes que tributan de conformidad con lo dispuesto en el Art. 20 N°1 letra c), d) y f) y los contribuyentes que tributan sobre la base del artículo 20 N°2 de la Ley de la Renta”.

4. En consecuencia, y teniendo presente los antecedentes planteados en su presentación, la empresa arrendadora de los inmuebles no se encontraría obligada a emitir facturas o boletas no afectas o exentas por sus ingresos provenientes del arrendamiento de bienes raíces no agrícolas.

Se hace presente que la validación de los elementos de hecho expresados en la consulta realizada por el contribuyente, son materia de los procesos e instancias de fiscalización que correspondan.

5. Finalmente, cabe indicar que los pronunciamientos citados y existentes sobre esta materia se encuentran a su disposición en la página web www.sii.cl.

Saluda atentamente a Usted,

RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
Director Regional