

OFICIO ORD. N° 276/

**ANT.:** Consulta sobre IVA en arriendo  
de predio agrícola.

**MATERIA:** Da respuesta.

Providencia, - 9 AGO 2018

**DE : CHRISTIAN SOTO TORRES**  
**DIRECTOR REGIONAL, XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA**  
**SANTIAGO ORIENTE**

**A :**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, por medio de la cual consulta, en su calidad de mandatario de (arrendadora), sobre la tributación con Impuesto al Valor Agregado (IVA) que gravaría el arriendo de un predio agrícola denominado

Al respecto, expone que el inmueble constituye una unidad indivisible con preferencia para la explotación agropecuaria, que dispone de una casa patronal, oficinas, numerosas cabañas para trabajadores, galpones, bodegas, corrales y manga techada con tijeras metálicas, patio de alimentación para animales y contenedores tipo silo de granos. Además, el fundo dispone de maquinarias para la explotación agrícola, tales como abonadoras, carro purinero, aradora, rastra, carro camión plano, carro forrajero y jaula silera. El inmueble cuenta también con maquinaria para la explotación lechera, como cubas para agua, equipos de ordeña y estanque de leche.

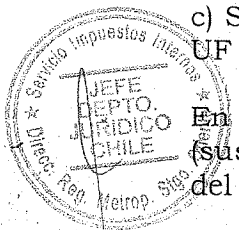
A continuación, explica que con fecha 22.06.2018 entregó en arriendo el inmueble en cuestión, detallando sus aspectos más relevantes:

a) La arrendataria es la cuyo giro estatutario es: i. La inversión en toda clase de bienes muebles, corporales o incorporeales; la administración y disposición de tales inversiones y la percepción de sus frutos; ii. La administración de toda clase de sociedades empresas, negocios o establecimientos, por cuenta propia o ajena; y iii. El desarrollo de actividades productivas y comercializadoras de productos agropecuarios, incluyendo la explotación de predios urbanos y rurales, animales y demás bienes necesarios para la explotación del giro de la lechería y ganadería.

b) Se pactó el arriendo a 10 años (clausula cuarta); y

c) Se estipuló una renta semestral equivalente en pesos al día de pago efectivo de UF 4.985.

En ese orden, el contribuyente acompaña copia simple del contrato aludido (suscrito ante Notario público con fecha 22.06.2018) y consulta si el arrendamiento del inmueble descrito configura o no el hecho gravado establecido en la letra g) del



artículo 8, del D.L. N° 825 de 1974; ofreciendo, desde ya, una constatación en terreno.

**2.-** Sobre el particular, cabe anotar que, en términos generales, de conformidad al artículo 8°, letra g), del D.L. N°825, de 1974, se grava con Impuesto al Valor Agregado *“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 una actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio”*.

De acuerdo a lo anterior, para que el arrendamiento, o cualquier cesión del uso de un bien raíz se encuentre gravada con IVA, es necesario que el bien objeto de dichos actos jurídicos se encuentre dotado, en lo pertinente, de instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

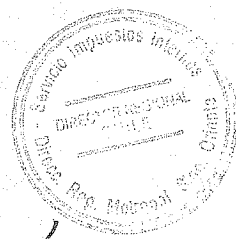
Ahora, según se lee del contrato acompañado, es posible advertir -además de lo expuesto por la requirente- que, de acuerdo al punto 1.8 de la primera de sus cláusulas, se dejó constancia de que los predios que se entregan en arriendo cuentan con una serie de instalaciones y construcciones que permiten la explotación agropecuaria, y que constituyen una universalidad económica indivisible destinada a su explotación agrícola y ganadera. En sintonía con lo expuesto, según la cláusula tercera del contrato, el arrendatario del fundo se obliga a utilizarlo para fines netamente agrícolas, lecheros, ganaderos y/o agropecuarios.

En ese contexto, con la mera consideración del tenor de lo pactado entre \_\_\_\_\_, habría un contrato de arriendo de inmueble con instalaciones y maquinarias que permitirían el ejercicio de una actividad comercial o industrial (agrícola y ganadera), lo que configuraría el hecho gravado con Impuesto a las Ventas y Servicio, conforme con lo dispuesto por la letra g) del artículo 8, del D.L. N° 825 de 1974.

Sin perjuicio de lo expuesto, la existencia del referido hecho gravado, más allá de lo consignado en el contratado de arriendo, pende de una situación de hecho de carácter objetivo, en este caso, que el inmueble cuente efectivamente con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial. Ahora bien, los antecedentes fácticos de las operaciones de los contribuyentes que tengan eventuales incidencias tributarias son revisados y ponderados en la oportunidad de fiscalización correspondiente, por ser una facultad delegada de quien suscribe dirimir estos asuntos prácticos, propios de fiscalización, sin que sea posible abocarse por este medio a su conocimiento.

**3.-** Finalmente, se hace presente que las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente los Oficios Ord. N°5063 de 2005, N°4356 de 2001, N°194 de 1975, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, [www.sii.cl](http://www.sii.cl).

  
**CHRISTIAN SOTO TORRES**  
**DIRECTOR REGIONAL**



PGO/EWR

**Distribución:**

Contribuyente

Secretaría Depto. Jurídico.