

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77318565600**

**ORD. N° 77318304398**

**ANT. Consulta de**

**MAT. Situación tributaria de una comunidad de edificio, respecto de los ingresos obtenidos por arriendo de espacios comunes.**

**Providencia, 08/06/2018**

**DE: DIRECTOR REGIONAL**

**PARA:**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual expone que, en el marco de una auditoría del ejercicio comercial 2017, se detectó que la comunidad de edificio que representa percibe ingresos por el arriendo de espacios comunes a una institución bancaria y de un espacio libre en la azotea para fines publicitarios (instalación de un letrero). Advierte, sin embargo, que los espacios entregados en arriendo no cuentan con instalaciones ni mobiliario que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

Agrega, que los ingresos obtenidos por canon de arrendamiento son destinados íntegramente al fondo de reserva de la comunidad del edificio con el fin de solventar su mantención: arreglos de ascensores, limpieza y pintura fachada, entre otros. Indica, además, que los comuneros siguen pagando gastos comunes y que los ingresos por arriendo no significan una utilidad para ellos.

En ese contexto, el contribuyente consulta si la comunidad del edificio, que no persigue fines de lucro, debe tributar por estos ingresos y, en caso afirmativo, con qué obligaciones debe cumplir.

2.- Inicialmente, se hace presente que la descripción efectuada en su presentación no entrega mayores detalles relativos al tipo de comunidad de que se trata o norma legal bajo la cual se rige. Sin perjuicio de lo anterior, atendido que se alude a la comunidad de un edificio que entrega en arriendo sus espacios comunes, puede colegirse que se trata de un edificio sujeto al régimen de copropiedad inmobiliaria regulada por la Ley N°19.537.

Bajo ese supuesto, este Servicio ha señalado que la naturaleza jurídica de la copropiedad inmobiliaria regulada por la Ley N°19.537 corresponde al de una comunidad. De este modo, si bien las comunidades carecen de personalidad jurídica y, por consiguiente, el contribuyente no es la comunidad misma, sino que cada comunero en particular por la proporción de las rentas efectivas o presuntas que le correspondan en ella, este Servicio ha considerado a las comunidades como contribuyentes para los efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en la medida que den cumplimiento a determinados requisitos y condiciones, y al verificarse éstos, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 68 del Código Tributario se les inscribe en el Rol Único Tributario y pueden presentar una declaración de iniciación de actividades. En tal sentido, mediante Circular N°143 de 1972, sobre tratamiento tributario de este tipo de entidades, este Servicio ha establecido que será condición indispensable para tratar tributariamente a las comunidades como contribuyentes para los efectos tributarios, que se pruebe fehacientemente el dominio en común del negocio o empresa que genera las rentas a distribuirse entre los comuneros.

Al respecto, se hace presente que, de acuerdo a las bases de datos de este Servicio, la comunidad que se encuentra está efectivamente registrada como contribuyente bajo el RUT N° [REDACTED], sin haber dado, a la fecha, aviso de inicio de actividades.

Ahora bien, una comunidad de edificio que arrienda espacios comunes puede actuar como un contribuyente de la Primera Categoría y, en la medida que desarrolle una actividad cualquiera de aquellas a que se refiere el artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, como la indicada (clasificada en el N° 1), está afectada a las disposiciones de dicha Categoría, alcanzándole, entre otras, las siguientes obligaciones tributarias:

a) Determinar y pagar el Impuesto de Primera Categoría, con la tasa que corresponda al año comercial respectivo, aplicada sobre la base imponible de dicho tributo determinada de acuerdo al mecanismo establecido en los artículos 29° al 33° de la Ley sobre Impuesto a la Renta;

b) Efectuar Pagos Provisionales Mensuales (PPM), de acuerdo a una tasa variable, aplicada sobre los ingresos brutos percibidos o devengados, en cada mes;

c) Cumplir todas aquellas exigencias de carácter administrativo, como por ejemplo: llevar contabilidad completa en libros debidamente timbrados por el Servicio; practicar un balance anual al 31 de diciembre de cada año; efectuar iniciación de actividades; inscribirse en el RUT y en la oportunidad de término de giro de sus actividades dar aviso por escrito al Servicio de tal circunstancia (según los artículos 66, 68 y 69 del Código Tributario); efectuar declaraciones mensuales, ya sea, por tributos retenidos a terceras personas o de los propios impuestos que le afecta como contribuyente de la Ley sobre Impuesto a la Renta y/o del Decreto Ley N° 825, de 1974; presentar anualmente una declaración jurada de sus rentas en cada año tributario, cualquiera que sea el resultado obtenido; y

d) Llevar contabilidad completa, sujeta al mecanismo de corrección monetaria dispuesta en su artículo 41°, y a la obligación de llevar los registros de ingresos pertinentes para los efectos de la aplicación del régimen de tributación que afecte a sus comuneros, de acuerdo a las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

3.- En lo referente al Impuesto al Valor Agregado, cabe hacer presente que 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 bienes corporales muebles, o bien, cuente con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

Así, la existencia del referido hecho gravado, pende de una situación de hecho de carácter objetivo, a saber, en este caso, que el inmueble se encuentre amoblado o provisto con instalaciones o maquinaria; antecedente que sólo puede ser revisado y ponderado 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.

4.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones y jurisprudencia administrativa emitida sobre el tema en referencia, especialmente la citada, la Circular N°60 de 2017 (Suplemento Tributario con la normativa vigente para efectuar la declaración de los Impuestos Anuales a la Renta correspondientes al Año Tributario 2018), los Oficios Ords. N°934 de 2015, N°1740 de 2016, N°943 de 2018, entre otros, se encuentran disponibles en el sitio web de este Servicio, [www.sii.cl](http://www.sii.cl).

Saluda a Ud.,



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

PGQ/EWR

**Distribución**