

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77318616901**

**ORD. N° 77318312089**

**ANT. Consulta del contribuyente**

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

**Procidencia, 12/09/2018**

**DE: DIRECTOR REGIONAL (S)**

**PARA:**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual expone que la [redacted] arrienda parte del espacio común del edificio a una empresa externa, quien les paga una vez al año por dicho arriendo. Agrega que esos ingresos son utilizados en mejoras del mismo edificio, tales como pintura, arreglo de ascensores, entre otros. Advierte, además, que la comunidad paga el Impuesto Anual a la Renta por dicho canon de arriendo. Por último, señala que la comunidad no persigue fines de lucro y, por lo mismo, no ha dado aviso de inicio de actividades. En este contexto, solicita se le aclare si debe dar aviso de inicio de actividades y acogerse a alguno régimen tributario.

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.

3.- Bajo ese supuesto, este Servicio ha señalado que la naturaleza jurídica de la copropiedad inmobiliaria regulada por la Ley 19.537, corresponde a la 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 contribuyente para los efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en la medida que dé 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 Inicio 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 [redacted] esta efectivamente registrada como contribuyentes 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 Impuestos a la Renta, como la indicada (clasificada en el N°1), esta afecta a las disposiciones de dicha Categoría, alcanzándole, entre otras, las siguientes obligaciones tributarias:

a) Determinar y pagar el Impuestos 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.

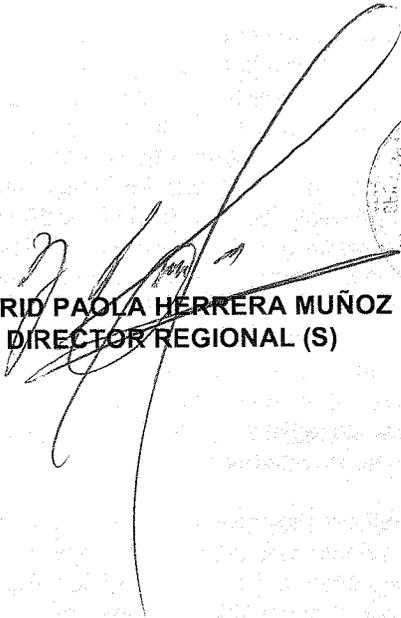
4.- En lo referente al Impuesto al Valor Agregado, cabe hacer presente que de conformidad al artículo 8°, letra g), del D.L. N°825, de 1974, se grava con Impuesto al Valor Agregado "El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales 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.

5.- 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.,

  
**INGRID PAOLA HERRERA MUÑOZ**  
**DIRECTOR REGIONAL (S)**



EWR/TDS

**Distribución**

Secretaría Depto. Jurídico